

BESTEMMINGSPLAN COOLHAVEN

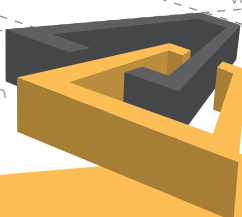
28 september 2017



BESTEMMINGSPLAN COOLHAVEN

Concept ontwerp
Ontwerp
Vaststelling

19 januari 2016
21 februari 2017
28 september 2017



betrokken

persoonlijk

vlot

kundig

helder

dynamisch

pragmatisch

direct

creatief

BODG Ruimtelijk Advies B.V.

Postbus 6083

3002 AB Rotterdam

www.BODG.nl

SAMENVATTING

In juni 2014 heeft de gemeente met ERA Contour en JP Van Eesteren een grondreservering ondertekend ten behoeve van de gebiedsontwikkeling aan de G.J. de Jonghweg. Dit project staat nu bekend als "Little C" en wordt gekenmerkt door een programma dat zich richt op wonen in combinatie met commerciële voorzieningen. Daarnaast onderscheidt het zich op het gebied van duurzaamheid, veiligheid en een aantrekkelijke leefomgeving met een uitnodigende buitenruimte. De aanpak van het gebied Coolhaven maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling van 'Hoboken', waarin verschillende hier gevestigde instellingen zich inzetten voor het versterken van de aanwezige kwaliteiten.

Na vaststelling van dit bestemmingsplan is het mogelijk om de gronden binnen het plangebied tot ontwikkeling te brengen. Daarbij wordt aangesloten op de ambitie om te komen tot de ontwikkeling van attractieve woonmilieus.

Het bestemmingsplan "Coolhaven", vervangt het bestemmingsplan "Middelland-Zuid / Coolhaven" uit 1998, waarin de locatie was voorzien van een viertal bestemmingen; "Groenaanleg", "Water", "Wonen III" en "Verkeersgebied". Naast wegen en groenaanleg, voorzagt dit bestemmingsplan reeds in een ontwikkeling met woningen en kantoren aan de G.J. de Jonghweg, ongeveer daar waar ook in dit nieuwe bestemmingsplan wordt voorzien in nieuwbouw. De bestemmingen bieden echter niet voldoende mogelijkheden (flexibiliteit) voor de realisatie van het nu beoogde voornemen.

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van maximaal 520 woningen, verdeeld over diverse woongebouwen. De regeling in het bestemmingsplan is zodanig vormgegeven, dat deze voldoende flexibiliteit biedt om in verschillende woontypes te kunnen voorzien. Daarnaast is voldoende ruimte voor commerciële functies, waarmee optimaal kan worden ingespeeld op de behoefte om het centrummilieu verder uit te bouwen en te versterken. Te denken valt daarbij aan maatschappelijke en medische voorzieningen, dienstverlening, kleinschalige bedrijfsactiviteiten en kantoren. Naast realisatie van gebouwen, voorziet het bestemmingsplan tevens in de mogelijkheid om de buitenruimte te transformeren naar een parkachtige omgeving. Het profiel van de G.J. de Jonghweg wordt daarbij zodanig aangepast dat de auto 'te gast' is. De nadruk komt te liggen op recreëren, waarbij de aanwezigheid van de Coolhaven nadrukkelijk wordt betrokken.

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	13
1.1 Aanleiding	13
1.2 Ligging en begrenzing	13
1.3 Vigerend bestemmingsplan	13
1.4 Gekozen planopzet	15
2. BELEIDSKADER.....	17
2.1 Nationaal beleid.....	17
2.2 Provinciaal en regionaal beleid.....	18
2.3 Gemeentelijk beleid.....	21
2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	25
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	27
3.1 Omgeving en huidig gebruik	27
3.2 Projectbeschrijving	29
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	33
4.1 Water	33
4.2 Milieuzonering.....	37
4.3 Geluid.....	38
4.4 Luchtkwaliteit	40
4.5 Externe veiligheid	41
4.6 Bodem.....	43
4.7 Archeologie.....	44
4.8 Cultuurhistorie.....	44
4.9 Natuur.....	46
4.10 Duurzaamheid en energie	47
4.11 Besluit m.e.r.....	48
5. JURIDISCHE ASPECTEN	51
6. UITVOERBAARHEID.....	55
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	55
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	55

1. INLEIDING

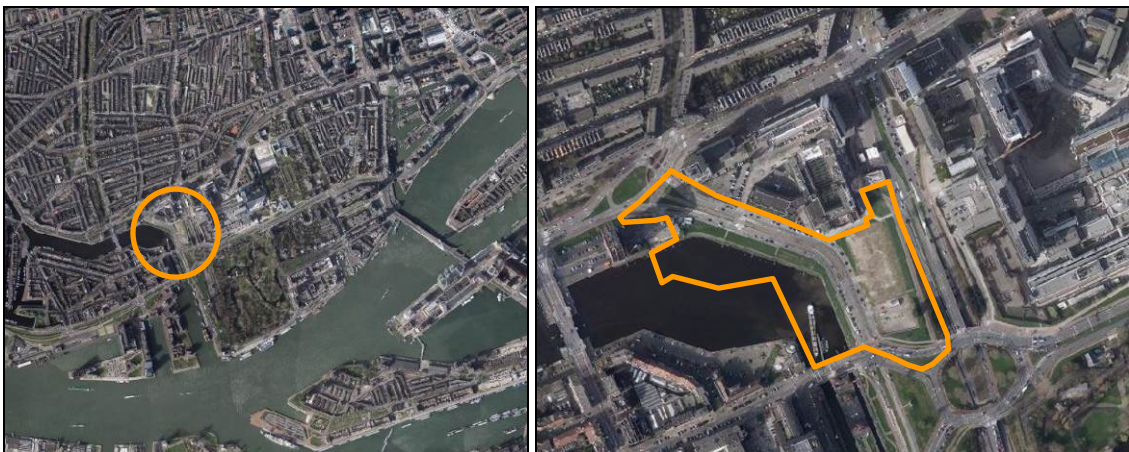
1.1 *Aanleiding*

Nadat in juni 2014 door ERA Contour, JP Van Eesteren en de gemeente Rotterdam een grondreservering is ondertekend ten behoeve van de gebiedsontwikkeling aan de G.J. de Jonghweg, is een start gemaakt met de werving van diverse partijen die hieraan willen bijdragen. Inmiddels heeft dat geleid tot het project "Little C", dat wordt gekenmerkt door een programma dat zich richt op wonen in combinatie met commerciële voorzieningen. Daarnaast onderscheidt het zich op het gebied van duurzaamheid, veiligheid en een aantrekkelijke leefomgeving met een uitnodigende buitenruimte. De aanpak van het gebied Coolhaven maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling van 'Hoboken', waarin verschillende hier gevestigde instellingen zich inzetten voor het versterken van de aanwezige kwaliteiten.

Omdat het nu vigerende bestemmingsplan niet voorziet in de beoogde ontwikkeling, is een herziening daarvan noodzakelijk. Dit zogeheten 'projectbestemmingsplan' voorziet daarin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied maakt deel uit van de wijk Hoboken, in het zuidwesten van het centrum van Rotterdam. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de wegen die behoren tot het Droogleever Fortuynplein, niet ver van de monding van de Maastunnel. De oostelijke grens volgt de Maastunnel-traverse ('s Gravendijkwal) om ter hoogte van het hier aanwezige benzinestation af te buigen naar de G.J. de Jonghweg. Vanaf daar volgt de grens de noordzijde van deze weg tot aan de kruising met de Rochussenstraat. Vanaf hier loopt de grens in zuidelijke richting naar de Schie om via de voormalige grens tussen de deelgemeenten Centrum en Delfshaven weer aan te sluiten bij het Droogleever Fortuynplein.



Afbeelding 1: Globale ligging en begrenzing van het plangebied.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor de locatie is het bestemmingsplan "Middelland-Zuid / Coolhaven" het geldende juridisch-planologisch kader. Dit plan is op 3 augustus 1998 door de Rotterdamse gemeenteraad vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 23 maart 1999. Het plan is echter pas onherroepelijk sinds 1 maart 2001.

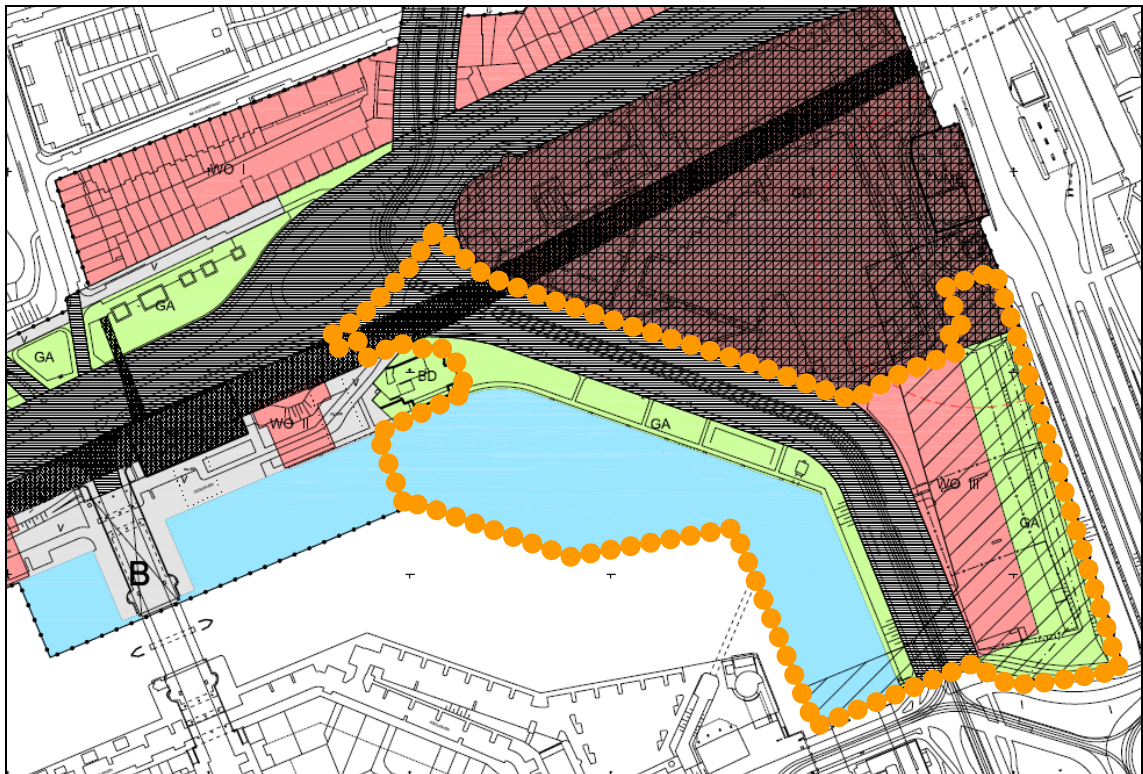
Binnen het plangebied is een viertal bestemmingen van kracht, te weten "Groenaanleg", "Water", "Wonen III" en "Verkeersgebied". Gronden aangeduid met de bestemming

“Groenaanleg” zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Binnen deze bestemming is sprake van zeer beperkte bouwmogelijkheden. Datzelfde geldt voor de delen binnen het plangebied die zijn voorzien van de bestemming “Water”, waarbij - naast water - enkel voorzieningen ten behoeve van de scheepvaart zijn toegestaan.

De bestemming “Verkeersgebied” is gelegen op de G.J. de Jongweg, de hoofdverkeersader binnen het plangebied. Onder de verkeersdoeleinden wordt tevens de aanwezigheid van een trambaan verstaan. Verder zijn ook binnen deze bestemming de bouwmogelijkheden zeer beperkt.

De bestemming “Wonen III” is gelegen ten oosten van de G.J. de Jongweg, ongeveer daar waar ook in dit nieuwe bestemmingsplan wordt voorzien in nieuwbouw. Binnen deze bestemming zijn naast woningen, tevens kantoren, parkeergarages, tuinen, erven, verblijfsgebied en groenvoorzieningen toegestaan. Daaraan zijn diverse regels gekoppeld, waaronder dat burgemeester en wethouders, met inachtneming van de zogenaamde ‘beschrijving in hoofdlijnen’ - nadere eisen kunnen stellen aan de situering van gebouwen. Zo kan verlangd worden dat een grotere afstand tot aangrenzende gebouwen aangehouden wordt, indien noodzakelijk ter voorkoming van onevenredige hinder door wind en/of schaduwwerking.

Aanvullend op bovengenoemde bestemmingen is tevens een sprake van de dubbelbestemming “Waterkering”. Deze bestemming heeft tot doel de belangen van de waterkerende functie van de gronden gelegen in de zuidoosthoek van het plangebied te beschermen.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Middelland-Zuid / Coolhaven" (plangebied omkaderd).

Hoewel de geldende bestemmingen mogelijkheden bieden tot de ontwikkeling van woningen met groen- en parkeervoorzieningen, zijn deze onvoldoende om de beoogde herontwikkeling van het gebied te realiseren.

1.4 Gekozen planopzet

Dit 'projectbestemmingsplan' biedt een zodanige juridisch-planologische regeling dat voldoende flexibiliteit bestaat om de geplande herontwikkeling te realiseren. De regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Rotterdam, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Rotterdam en in het bijzonder die voor het onderhavige project.

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking, die is gebaseerd op de 'SER-ladder'. Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Op basis van het Rijksbeleid kunnen de decentrale overheden maatwerk leveren en inspelen op specifieke wensen. Daarnaast blijkt uit paragraaf § 2.4, dat het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee aan de SER-ladder. Geconcludeerd wordt, dat het plan in overeenstemming is met de SVIR.

Nota Belvédère

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd). Rotterdam wordt aangemerkt als een 'in cultuurhistorisch opzicht belangrijke stad'.

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Erfgoedwet. Met de Erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen. Er waren verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Die wetten en regels zijn nu vastgelegd in 1 wet. De Erfgoedwet geldt sinds 1 juli 2016. De Erfgoedwet heeft 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed vervangen:

- Monumentenwet 1988;
- Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten;
- Wet tot behoud van cultuurbezit;
- Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied;
- Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 inzake onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendomsoverdracht van cultuurgoederen;
- Regeling materieel beheer museale voorwerpen.

In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. De uitgangspunten uit dat verdrag blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De belangrijkste verandering voor archeologen is de vervanging van de opgravingsvergunning door een wettelijk geregelde certificering. Ook beschermt de Erfgoedwet het maritieme archeologische erfgoed beter.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) hebben per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Uit § 4.9 blijkt, dat noch binnen het plangebied, noch op de direct aangrenzende percelen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn gelegen. Wel betreft de Maastunnel-traverse een cultuurhistorisch waardevolle en verkeerstechnisch innovatieve traverse. Door de voorgenomen ontwikkeling is echter geen sprake van negatieve effecten op deze traverse, anders dan dat het kansen biedt om deze nadrukkelijker bij de stad te betrekken. Geconcludeerd wordt, dat de beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de Nota Belvédère c.q. MoMo.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening Ruimte 2014 en Programma's Ruimte en Mobiliteit
Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening Ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan deel uit. In deze documenten is het

ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie. De Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en bijbehorende verordening komen hierdoor te vervallen, net als het provinciaal Verkeers- en vervoerplan en de beleidsnota Vaarwegen en Scheepvaart 2006, het Fietsplan 2008 en de Nota operationalisering openbaar vervoer 2007-2010.

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel vertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014. Deze verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor.

Het plangebied is volgens de Verordening Ruimte 2014 gelegen binnen de 'bebouwingscontour' en is aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. 'Stads- en dorpsgebied' wordt in de structuurvisie gedefinieerd als "aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen". Het betreft die gebieden binnen de in de provinciale verordening opgenomen bebouwingscontouren die al bebouwd zijn, dan wel de hierbinnen gelegen nog niet bebouwde gebieden waar al wel plannen voor of in uitvoering zijn. De verstedelijkingsopgave richt zich voornamelijk op deze gebieden. Op de functiekaart is het plangebied ook aangeduid als 'stads- en dorpsgebied' met daarbij de toevoeging 'met hoogwaardig openbaar vervoer'. Dit betekent dat de betreffende delen van het stads- en dorpsgebied in de nabijheid en invloedssfeer van haltes van hoogwaardig openbaar vervoer gelegen zijn, zoals in dit geval metrostation Coolhaven.

Eén van de speerpunten van het provinciaal ruimtelijk beleid is om het bestaand stads- en dorpsgebied beter te benutten, door herstructurering, intensivering en/of transformatie van het stedelijk gebied. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren en bedrijventerreinen met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Hierbij zijn in het Programma Ruimte vastgestelde totalen als behoefte per gebied opgenomen. Zo wordt bijvoorbeeld voor de Stadsregio Rotterdam in de periode 2012 - 2019 een behoefte voorzien van 27.409 woningen. Naast het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking wil de provincie de ruimte beter benutten door in te zetten op transformeren, herstructureren en verdichten, bij voorkeur binnen de invloedsgebieden van de stations en de haltes van hoogwaardig openbaar vervoer.

Met betrekking tot 'kantoren' is het beleid erop gericht dat bestemmingsplannen enkel kunnen voorzien in nieuwe kantoren binnen de invloedssfeer van bestaande, daartoe in de Verordening Ruimte aangewezen concentratielocaties. Een uitzondering wordt gemaakt voor kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging.

Conclusie

Met de beoogde realisatie van het project, dat wordt gekenmerkt door een programma dat zich hoofdzakelijk richt op wonen, maar zich tevens onderscheidt op het gebied van duurzaamheid, veiligheid en een aantrekkelijke uitnodigende buitenruimte, wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de provinciale herstructureringsopgave van bestaand stedelijk gebied. Het centrumstedelijk wonen wordt geïntensiveerd op een centraal bereikbare locatie, direct binnen de invloedssfeer van diverse tramhaltes en metrostation Coolhaven. Daarmee wordt bijgedragen aan een duurzame verbetering van de omgevingskwaliteit (zie ook § 2.4). De voorgestane herontwikkeling vindt voorts geheel plaats binnen de bebouwingscontour uit de provinciale verordening.

Met het oog op een levendig straatbeeld, is in de plint van de gebouwen een aantal voorzieningen beoogd met een publieksfunctie, zoals lichte horeca of een sportschool. Met het oog op gemeentelijk beleid, zijn winkels als zelfstandige eenheden daarbij niet toegestaan. Ten aanzien van commerciële voorzieningen, richt het project zich hoofdzakelijk op de zorgsector, zodat nadrukkelijk aansluiting wordt gezocht met de functies in directe omgeving (waaronder het Erasmus MC).

Kantorenprogrammering Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH)

Begin 2016 heeft de Provincie de regionale kantorenprogrammering in de Agenda Kantoren MRDH 2015-2025 geaccordeerd. Het sciencepark van het EMC is op de kaart van Verordening Ruimte aangewezen als kantorenlocatie in de buitencategorie en valt daarom buiten de regionale programmering. Hoewel deze programmering nog geen jaar oud is en de kantorenmarkt tekenen van herstel toont, wordt duidelijk dat voor sommige geplande kantorenlocaties een andere bestemming wenselijker of geschikter is. In de Rotterdamse regio wordt inmiddels onderzocht of een reductie van de nieuwbouwplannen mogelijk is. Serieuze verkenning van ander functioneel gebruik speelt in Rotterdam voor Brainpark en het bedrijvenpark Nesseland. In de regio gaat het om Schieveste en Fascinatio. Rotterdam heeft daarnaast bij nieuwbouw in Alexandrium een tenminste evenredige onttrekking als voorwaarde gesteld. Te voorzien is dat in de bestaande programmering circa 100.000 m² planreductie plaatsvindt.

Conclusie

De kantooruimte die binnen het plangebied is voorzien, is heel specifiek gericht op de behoefte naar ruimte voor medisch gerelateerde bedrijven binnen het sciencepark van het EMC. Het gewenste type kantoren is ook als zodanig geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Daarnaast is een maximum metrage opgenomen, waarmee sprake is van een ruimtelijke beperking ten opzichte van het nu geldende plan. Daarin was immers geen sprake een specifieke typologie, noch van een maximering van het aantal vierkante meters. In combinatie met de gemeentelijke aanpak voor het terugdringen van leegstaande kantoren elders in de stad, wordt de toevoeging van deze specifieke vorm van kantoren op deze locatie als passend beschouwd binnen het regionale beleid ten aanzien van kantoren.

Overigens wordt opgemerkt, dat aanvullend op de regionale kantorenprogrammering de gemeente medio 2016 met ruim 50 marktpartijen een convenant heeft gesloten om de aanpak van de kantorenmarkt te intensiveren. Dit maakt duidelijk dat de gemeente niet wil afwachten of de kantorenleegstand vanzelf oplost. De aanpak is gericht op een periode van vijf jaar en de ambities liggen hoger dan in het verleden. Belangrijk is het draagvlak bij marktpartijen (niet alleen uit het vastgoed) en de afstemming met de regio en de Provincie. Het convenant staat overigens nog steeds open voor nieuwe ondertekenaars.

2.3 **Gemeentelijk beleid**

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 en heeft als missie te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie.

Werkgelegenheid ontwikkelt zich namelijk alleen wanneer de stad een aantrekkelijk vestigingsklimaat vormt voor werknemers, met goede woningen inclusief de bijbehorende voorzieningen en buitenruimten: complete woonmilieus die aansluiten bij de wensen van de woonconsumenten. In de binnenstad gaat om die reden extra aandacht uit naar de ontwikkeling van aantrekkelijke centrumstedelijke woonmilieus. Verdichting, bijzondere architectuur en herontwikkeling van erfgoed, worden daarbij ingezet als katalysator.

Ten aanzien van de locatie aan de Coolhaven wordt expliciet de relatie met het Erasmus Medisch Centrum (Erasmus MC) en de medische faculteit van de Erasmus Universiteit Rotterdam (EUR) benoemd. Beiden vormen een belangrijk economisch zwaartepunt in de binnenstad, waar de kenniseconomie cumuleert en spin-off wordt gecreëerd in hoogwaardige medische bedrijvigheid. De opgave is om deze wereld beter te verbinden met de stad. Daartoe wordt beoogd om in de directe omgeving van het Erasmus MC ruimte te creëren voor hoogwaardige medische bedrijvigheid, congresfaciliteiten, medische dienstverlening, wellnessvoorzieningen en horeca. Doel is om interactie te laten plaatsvinden tussen bezoekers, patiënten, personeel, congresgangers en studenten.

Conclusie:

De omgeving van de Coolhaven is in de Stadsvisie aangeduid als ontwikkellocatie. De beoogde functies zijn geheel in lijn met de Stadsvisie, aangezien nadrukkelijk de aansluiting wordt gezocht op de medische bedrijvigheid in en rond het Erasmus MC. Door de locatie in te zetten voor de realisatie van hoogstedelijke woningbouw, wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de verdichtingsopgave met kwalitatief hoogwaardige woningen in de Rotterdamse binnenstad.

Woonvisie Wonen in Rotterdam

Deze in 2003 door de gemeenteraad vastgestelde visie beschrijft de aanpak van de huisvesting tot 2006 en de koers naar 2017. De woonvisie is in 2007 geactualiseerd en verwoordt de ambities om van Rotterdam voor iedereen een aantrekkelijke woonstad te maken. De gemeente wil daarbij het eigen woningbezit in de stad stimuleren. Verder wordt een verbetering van woningen, woonomgeving, buitenruimte en voorzieningen nagestreefd. Daarvoor is herstructurering de meest aangewezen oplossing. Tevens is de wenselijkheid aangegeven om nieuwe woningen te realiseren in een hoogwaardig woonmilieu om mensen met hogere inkomens voor de stad te behouden.

De woonvisie doet geen gebiedsgerichte uitspraken, ook niet in de geactualiseerde versie uit 2007. Het betreft een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De geactualiseerde woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de doelstelling om tot een hoogwaardig woonmilieu te komen, zodat mensen met hogere inkomens voor de stad behouden kunnen worden. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de doelstelling uit de Woonvisie.

Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2011-2014

Hoewel deze visie loopt tot 2014, betreft dit het meest actuele uitvoeringsprogramma. De Woonvisie 2016 staat dit jaar op de agenda van de gemeenteraad. In beide visies wordt in het centrum een toename wordt beoogd van het aantal bewoners. Vraaggericht bouwen in de binnenstad betekent vooral inzetten op centrumstedelijk wonen. Doelgroepen zijn niet alleen studenten en pas afgestudeerden, maar ook ouderen en gezinnen met een voorkeur voor centrumstedelijk wonen. De gemeente heeft daarbij een regierol, waarbij corporaties en marktpartijen gestimuleerd worden vraaggericht te bouwen. Daarbij bestaat veel aandacht voor het omvormen van leegstaande kantoren tot woongebouwen. Dit levert extra woningen op en vergroot de levendigheid in de binnenstad.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de doelstelling om tot een toename van het aantal inwoners in de binnenstad te komen, waardoor in dit deel van de stad meer levendigheid ontstaat. Naar het type woningen dat gerealiseerd wordt blijkt in Rotterdam veel vraag te zijn, wat ook blijkt uit het grote aantal geïnteresseerden dat zich reeds heeft aangemeld. De ontwikkeling speelt in op de behoefte, onder andere naar (tijdelijke) huisvesting ten behoeve van het Erasmus MC, waarmee een sterke functionele band wordt beoogd. De ontwikkeling past daarmee binnen het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie.

Binnenstad als city lounge, binnenstadsplan 2008-2020

Het is voor een grote stad als Rotterdam van belang om een aantrekkelijke binnenstad te hebben: een binnenstad met uitstraling en sfeer. Het gaat hierbij om de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte, de afwikkeling van het autoverkeer, ruimte voor de voetganger en vooral om een goede invulling van de plinten van gebouwen. Culturele voorzieningen, evenementen en terrassen zijn hier onlosmakelijk mee verbonden. Deze geven de stad de sfeer die bewoners en bezoekers bindt. Ook voor het bedrijfsleven is de uitstraling van de binnenstad en de ontmoetingsfunctie belangrijk. Om hierin een kwaliteitsslag te behalen heeft de gemeenteraad eind 2008 het binnenstadsplan 'Binnenstad als city lounge' vastgesteld.

Met betrekking tot de locatie aan de Coolhaven wordt het beleid uiteengezet, zoals dat ook in de Stadsvisie is opgenomen. Hier wordt beoogd de gebiedsontwikkeling van het Erasmus MC/Hoboken krachtig door te zetten. In het gebied rond het Erasmus MC is daarbij ruimte voor de vestiging van bedrijven in de medische sector, maar zal ook nadrukkelijk ingespeeld moeten worden op de economische spin-off door bezoekers, studenten en werknemers van het ziekenhuis meer te verleiden tot een bezoek buiten het medisch centrum zelf.

Conclusie:

Een belangrijk uitgangspunt voor ontwikkeling, is dat de ontwikkeling levendigheid toevoegt aan het straatbeeld. Naast woningen en kleinschalige medische bedrijven, zal in het gebied dan ook ruimte zijn voor overige (maatschappelijke) voorzieningen. Hierdoor vindt een transformatie plaats van een situatie waar nu nauwelijks iemand komt, naar een plek in de stad die bijdraagt aan een aantrekkelijke stedelijke beleving die interessant is om te wonen, werken en verblijven. Gesteld wordt dat de ontwikkeling daarmee past binnen de visie van de

binnenstad als Citylounge. De relatie met het Erasmus MC zal op den duur verder versterkt kunnen worden door een rechtstreekse verbinding te realiseren over de Maastunnel-traverse.

Gebiedsvisie Hoboken 2030

De gebiedsvisie Hoboken is in 2009 vastgesteld en geeft een richtinggevende en kaderstellende beeldende beschrijving van de ontwikkeling van Hoboken tot 2030. In 2030 vormt dit deel van de binnenstad één van de belangrijkste aanjagers van de Rotterdamse economie, met de medische, wetenschappelijke, onderwijs- en culturele topinstellingen als spil. Het vormt dan ook één van de internationale topmilieus op medisch, wetenschappelijk en cultureel gebied. Nieuwe gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte zijn hierbij innovatief en duurzaam; de architectuur heeft een allure passend bij een internationaal topmilieu. Hiervoor is in de visie dan ook een tiental 'principes' opgesteld, die als leidraad dienen voor nieuwe ontwikkelingen (de zogenaamde Hoboken-principes).

Een belangrijk onderdeel binnen de gebiedsvisie, is de Science Boulevard die aan beide zijden van de 's-Gravendijkwal invulling krijgt. De westelijke zijde van de 's-Gravendijkwal, de locatie Little C, wordt specifiek benoemd als locatie waar onder andere midden- en hogere inkomensgroepen, onder wie medewerkers van het Erasmus Medisch Centrum, een passend woonmilieu wordt geboden. Daarnaast biedt deze omgeving ruimte om medische bedrijvigheid te realiseren. De omgeving van Coolhaven biedt kansen om te voorzien in de inspirerende, verrijkende en duurzame leefomgeving waarin ruimte is voor lichaam en geest. Het welzijn van de mensen staat daarbij centraal met prettige binnen- en buitenruimtes, parken en aantrekkelijke waterkanten midden in de drukte van de binnenstad. Door de gemeente wordt middels het programma Medisch & Zorg ingezet op de uitbouw van Life Sciences + Health in Rotterdam en regio. Een van de doelen daarbij is acquisitie van nieuwe bedrijvigheid en clustering op toekomstbestendige locaties zoals de Science Boulevard. Little C zal door Rotterdam dus stevig als sciencepark-locatie worden gepromoot.

Conclusie:

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de gebiedsvisie voor Hoboken. De beoogde bebouwing en functies hebben een relatie met de medische, wetenschappelijke en onderwijsinstellingen in de directe omgeving. Ten aanzien van de kantoorfunctie binnen het bestemmingsplan is dit ook in de planregels geborgd. De hoogwaardige inrichting van de buitenruimte, zal voorts een groene uitstraling kennen en volop ruimte bieden voor sport en recreatie, waarmee een duurzame leefomgeving wordt gecreëerd waarin ruimte is voor lichaam en geest.

Verkeersplan Binnenstad: Citylounge Bereikt

Het verkeersplan is vastgesteld op 3 december 2009 en bevat een samenhangend beleid, gebaseerd op vier pijlers:

1. een bereikbare binnenstad voor alle verkeerssoorten;
2. een aantrekkelijk verblijfsklimaat;
3. een klantgerichte parkeerstrategie gericht op verschillende doelgroepen;
4. impuls duurzaam vervoer.

Het resultaat is een binnenstad die goed is verbonden met de omliggende stadswijken door een netwerk van herkenbare en levendige stadsstraten met een aangename stedelijkheid en menging van verkeerssoorten. Het Verkeersplan Binnenstad stuurt op duurzame bereikbaarheid. Er wordt geïnvesteerd in hoge kwaliteit van de fietsvoorzieningen en in de openbaarvervoerhalten. Het doorgaande verkeer rijdt niet meer door het hart van de

binnenstad, maar is gebundeld op een beperkt aantal hoofdwegen. Vanaf de Ruit wordt geïnvesteerd in een goede doorstroming naar de binnenstad. In combinatie met de parkeerstrategie wordt daarmee de autobereikbaarheid en de economische vitaliteit van de binnenstad gegarandeerd. De P+R-voorzieningen voor zowel bezoekers als werknemers zijn gekoppeld aan de belangrijkste invalswegen en metroverbindingen naar de binnenstad. Aan de rand van de binnenstad komen nieuwe grote parkeergarages (Park en Walk) voor bezoekers, zodat er minder autoverkeer in het hart van de binnenstad rijdt. Verder wordt ingezet op het verbeteren van openbaar vervoer, prijsbeleid om mobiliteitsgedrag te beïnvloeden, innovatief kleinschalig vervoer en duurzame vormen van stedelijke distributie.

Conclusie:

De ontwikkeling bevindt zich op een goed bereikbare plaats, zoals per openbaar vervoer, per fiets en auto. Binnen het gebied zal worden voorzien in een ondergrondse parkeergarage, op korte afstand van één van de hoofdwegen die zijn benoemd in het Verkeersplan ('s Gravendijkwal). De G.J. de Jonghweg zal met de voorziene ontwikkeling worden omgevormd tot een meer levendige stadsstraat voor auto's, fietsers en voetgangers in een groene en waterrijke setting. Daarmee wordt ingespeeld op de wens om te komen tot wegen met een aangename stedelijkheid.

Visie Werklocaties 2030

Op 2 april 2009 heeft de gemeenteraad de visie Werklocaties 2030 vastgesteld. Deze visie is de ruimtelijk-economische uitwerking van de Stadsvisie Rotterdam 2030 en tevens een vertaling naar de werklocaties in de regio Rotterdam. Werklocaties zijn gebieden waarin de economische functie(s) dominant aanwezig zijn. Het doel van de Visie Werklocaties 2030 is de bijdrage van de verschillende deelgebieden aan de gewenste economische ontwikkeling van Rotterdam en regio in kaart te brengen. De visie Werklocaties 2030 geeft inzicht in de vraag naar welke ontwikkelingen waar mogelijk zijn en in de match tussen publieke en private belangen. Het gaat hier om het vaststellen van de hoofdlijnen voor de ruimtelijk - economische ontwikkeling. Hierdoor ontstaat een kader voor de toetsing van projecten op hun bijdrage aan de doelen van de Stadsvisie Rotterdam 2030. Vanuit dit perspectief wordt Rotterdam gekenmerkt door drie ontwikkelingszones met belangrijke werklocaties: de haven- en industriële zone (Maasvlakte 2, Stadshavens en Ridderster), de kennis- en dienstzone (Rotterdam Airpark, Alexander en Spaanse Polder/Noordwest) en het kerngebied (Binnenstad, Hart van Zuid, Stadionpark en Kralingse Zoom). Het plangebied is gelegen in de overlap van 2 zones, namelijk de "kennis- en dienstzone" en de "haven en industriële zone". De belangrijkste opgave in dit gebied is het verder uitbouwen van de binnenstad als een top voorzieningencentrum in de Zuidvleugel van de Randstad. De realisatie van het Hoboken complex van het Erasmus Medisch Centrum geeft nieuw elan aan de ontwikkeling van de medische sector op internationaal niveau. Daar omheen kan ingezet worden op de gewenste vraag en functiemenging.

Conclusie:

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de Visie Werklocaties. De beoogde commerciële functies spelen in op de behoefte naar extra werkruimte in de directe nabijheid van het Erasmus MC en onderwijsinstellingen.

Welstandsnota Rotterdam

Het welstandsbeleid is op 11 oktober 2012 door de gemeenteraad vastgelegd in de 'Welstandsnota Rotterdam'. Deze nota is een geactualiseerde versie van de 'Koepelnota Welstand Rotterdam' uit 2004 die hiermee is komen te vervallen. Op de kaart

'Welstandsniveau's' behorende bij deze nota is aangegeven welk welstandsregiem van toepassing is: vrij, regulier of bijzonder.

In de nota is het gemeentelijk grondgebied verder verdeeld in een aantal gebiedstypen. Op de welstandskaat 'gebiedstypen' is het plangebied gelegen binnen het gebiedstype 'stedelijke knooppunten'. Dit in verband met de samenhang met het Erasmus MC en de Hogeschool Rotterdam. Deze delen van de stad hebben een publiekstrekend karakter, kennen een hoge dynamiek en een stapeling/verknoping van functies. De stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit is daarmee niet altijd en overal in overeenstemming. Zo is de bebouwing vaak een verzameling van zeer verschillende gebouwen met een vrij introvert karakter die onderling weinig samenhang vertonen. Het beleid is dan ook gericht op een betere inbedding, door de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten in overeenstemming te brengen met de rol van publiekstrekker. Daarbij is extra aandacht voor de openbare ruimte rond het geheel en eventueel aanwezige gebouwen met een bijzondere cultuurhistorische waarde en uitstraling op de openbare ruimte. Bouwinitiatieven verbeteren dan ook het 'gezicht' en de uitstraling van het stedelijk knooppunt en dragen bij aan een betere verweving van de verschillende niveaus en onderdelen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan doet geen uitspraak over welstandseisen. Daartoe zal het bouwplan besproken worden in de Rotterdamse welstandscommissie en worden getoetst aan de eisen van het beleid. Wel zal binnen het plangebied nadrukkelijk aandacht zijn voor de buitenruimte, hetgeen ook een reden is dat deze in het plangebied is opgenomen.

2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Zowel op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) als op grond van de provinciale structuurvisie dient de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit betekent dat gekeken moet worden naar de volgende treden:

1. is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
3. indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Hieronder wordt per trede een nadere motivering gegeven.

Trede 1: behoeftevraag

Het bestemmingsplan maakt een binnenstedelijke herontwikkeling mogelijk. De nieuwbouw zal grotendeels bestaan uit woningen, maar voorziet ook in een gemengd stedelijk programma, passend op deze in het centrum gelegen en per openbaar vervoer optimaal bereikbare locatie. De ontwikkeling van de woningen was reeds opgenomen in de woningmarktanalyse¹ van de Stadsregio uit november 2013. Daarin is geconcludeerd dat het aantal beoogde woningen, vallend binnen het segment 'Stedelijk Exclusief', aansluit op de behoefte, hetgeen reeds blijkt uit het grote aantal mensen dat reeds te kennen heeft gegeven geïnteresseerd te zijn in een woning op deze locatie. Dit hangt sterk samen met de aanwezigheid van de universiteit en hoger onderwijs, waardoor sprake is van een min of meer constante toestroom van jong volwassenen.

¹ <http://stadsregio.nl/system/files/wma-bestanden/Woningmarktanalyse%20stadsregio%20Rotterdam,%20november%202013.pdf>

Ook uit de meest actuele provinciale Woning-behoefteraming (WBR2016) blijkt dat behoefte bestaat aan de toevoeging van woningen. Deze provinciale prognose is bedoeld als kwantitatieve basis voor het woningbouwbeleid en geeft de verwachte huishoudensontwikkeling weer op basis van de eigen behoefte, ofwel een “binnenlands migratiesaldo nul” per gemeente. Op basis van de raming kan geconcludeerd worden dat binnen de regio Rotterdam in de periode 2015-2019 behoefte bestaat aan 28.200 nieuwe woningen. In werkelijkheid zal deze behoefte hoger zijn, omdat juist in het centrum van Rotterdam het uitgangspunt “binnenlands migratiesaldo nul” niet opgaat. Het centrum heeft immers ook een sterke aantrekkingskracht op mensen van buiten de stad.

Bij het afzetten van de vraag tegen het aanbod, dient in het kader van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ gekeken te worden naar het aanbod van zogenaamde *harde* plannen, waarbij reeds sprake is van een onherroepelijke status. De *zachte* plannen zijn in dit kader niet relevant, omdat het daarvoor nog maar de vraag is of ze daadwerkelijk worden gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de behoefte en dat na realisatie nog altijd sprake van een tekort qua aanbod.

Het oppervlak van het commerciële programma is ondergeschikt aan de woningbouwontwikkeling en bedoeld om optimaal aan te sluiten op de in de omgeving aanwezige (bestaande) voorzieningen, zoals de Hogeschool Rotterdam en het Erasmus MC. Het programma kan daarbij flexibel in gebruik worden genomen, passend bij de behoefte op dat moment. Zoals beschreven in § 2.2, heeft over het kantorenprogramma regionale afstemming plaatsgevonden. Door het maximaliseren van het toegestane oppervlak en het borgen van de typologie in de planregels (uitsluitend medische gerelateerd kantoren zijn toegestaan), voldoet het beoogde aanbod aan de regionale kantorenvisie.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt gesteld, dat de voorgenomen herontwikkeling voldoet aan de eerste trede van de ladder.

Trede 2: hergebruik bestaand stedelijk gebied / bestaande bebouwing

De transformatie van dit gebied leidt niet tot een nieuw ruimtegebruik. Het plangebied is immers gelegen in bestaand stedelijk gebied en heeft in aanloop naar de definitieve ontwikkeling diverse tijdelijke functies gekend (waaronder een parkeergarage). Door de voorgenomen ontwikkeling wordt het plangebied getransformeerd in een hoogwaardig woon- en verblijfsgebied. Dit sluit goed aan op de reeds aanwezige mix van woon-, werk- en (medisch)maatschappelijke functies binnen dit deel van de binnenstad. De voorgenomen ontwikkeling leidt dan ook tot een (ruimtelijke) kwaliteitsimpuls ter plaatse. Gesteld wordt, dat wordt voldaan aan de tweede trede van de ladder.

Trede 3: optimale inpassing en bereikbaarheid

Uit trede 2 blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied niet leidt tot nieuw ruimtebeslag. De locatie behoort reeds tot de stedelijke omgeving en is tevens goed bereikbaar per openbaar vervoer. Toetsing aan de derde trede is daarom niet meer aan de orde.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de voorgenomen herontwikkeling van het projectgebied voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

3.1.1 *Historische ontwikkeling*

De Coolhaven werd rond 1922 gegraven als nieuwe verbinding tussen de Delfshavense Schie en de Nieuwe Maas. Ter plaatse van het plangebied vormt het de (voorheen bestuurlijke) grens tussen de deelgemeenten Rotterdam-Centrum en Delfshaven. Tevens markeert het de grens tussen de beheersgebieden van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (oost) en het Hoogheemraadschap Delfland (west). Voor laatstgenoemde vervult de Coolhaven tevens een rol als boezem. De verbinding tussen de Coolhaven en de Nieuwe Maas loopt via de in 1933 geopende Parksluizen en de Parkhaven. Vanaf de Parkhaven kunnen boten doorvaren naar de Nieuwe Maas.

De gronden die gelegen zijn binnen dit bestemmingsplan - ten westen van de Coolhaven - behoorden in het verleden tot het 'Land van Hoboken', vernoemd naar de voormalige bewoners van villa Dijkzigt (nu het Natuurhistorisch Museum Rotterdam) en de eigenaren van het buitengoed, de familie Hoboken. Het 'Land van Hoboken' is tot diep in de 20^{ste} eeuw in stedenbouwkundig opzicht een onontgonnen gebied gebleven. Pas in de jaren 20 van de vorige eeuw is het landgoed door de gemeente verworven en betrokken bij de uitbreidingsplannen voor de stad. Hierdoor vormde het 'Land van Hoboken' lange tijd een groene oase in een steeds verder verstedelijkte omgeving.



Afbeelding 3: De situatie rond de Coolhaven eind jaren vijftig (beeld: archief gemeente Rotterdam).

De Maastunnel-traverse (de oostelijke grens van het plangebied) is één van de eerste grootschalige infrastructurele ontwikkelingen geweest binnen het voormalige Land van

Hoboken. Het betreft een cultuurhistorisch waardevolle en verkeerstechnisch innovatieve traverse die in 1940 gereed is gekomen. De 's-Gravendijkwal en het Droogleever Fortuynplein maken hier deel van uit. Door de komst van deze traverse is een wat geïsoleerde ligging ontstaan van het binnen dit bestemmingsplan betrokken gebied. Daarbij heeft het terrein voor een groot deel dienst gedaan als busstation (te zien op afbeelding 3).

Ook het gebruik van de locatie is door de jaren heen wisselend geweest. De aanwezigheid van de Hogeschool Rotterdam met vele studenten heeft voor positieve impulsen gezorgd. Het gebied heeft echter ook een tijd lang te kampen gehad met een negatief imago, nadat het gemeentebestuur in januari 1985 de G.J. de Jonghweg aanwees als officiële gedoogzone voor straatprostitutie. Op het hoogtepunt tippelden hier circa 150 prostituees, wat veel overlast tot gevolg had, ook in de omliggende wijken. De tippelzone is in 1994 verplaatst naar de Keileweg, twee kilometer westelijker. Daarna kwamen de ideeën voor de herontwikkeling van de zone serieus op gang, maar is het tot op de dag van vandaag nog altijd een min of meer braakliggend terrein.

3.1.2 *Huidige bebouwing en gebruik*

De locatie waar het plangebied deel van uitmaakt, staat ook wel bekend als de GEB-driehoek, vernoemd naar het voormalige kantoor van het Gemeentelijk Energiebedrijf op de hoek van de G.J. de Jonghweg en de Rochussenstraat (het gebouw is nu in gebruik voor studentenhuisvesting). De GEB-driehoek betreft het gebied tussen de Rochussenstraat, de 's-Gravendijkwal, het Droogleever Fortuynplein en de Coolhaven en heeft een bijzondere plaats in het stedelijk weefsel. Het bevindt zich immers op de overgang van het centrum en vertoont de typische karakteristieken van centrumbebouwing met grootschalige bouwmassa's, waaronder de prominent binnen het gebied aanwezige Hogeschool Rotterdam.

Structuurbepalend is de Coolhaven, als een onderdeel van de vaartroute over de Schie. Verder domineren hier een aantal brede verkeerswegen, zoals de 's-Gravendijkwal, de G.J. de Jonghweg (met trambaan) en de Rochussenstraat. De aanwezigheid van een metrohalte aan de noordzijde en een tramhalte nabij het Droogleever Fortuynplein, maken dat het gebied goed bereikbaar is vanuit de hele stad, maar ook dat bestemmingen elders in de stad goed bereikbaar zijn vanuit de Coolhaven zelf. Hoewel het gebied in de loop der jaren voor een aantal tijdelijke functie is gebruikt, is het voor bebouwing beoogde deel nu braakliggend.



Afbeelding 4: De locatie anno 2016, met rechts het Erasmus MC.

3.2 **Projectbeschrijving**

Binnen het plangebied is naast een aantal bouwvolumes, ook veel groen beoogd. De locatie wordt daarmee getransformeerd in een hoogwaardig woon- en verblijfsgebied met een programma dat aansluit op de functies in directe omgeving (waaronder de Hogeschool Rotterdam en het Erasmus MC). De ontwikkeling staat bekend onder de naam “Little C”.

De te ontwikkelen locatie bestaat in feite uit twee gebieden. Langs het water wordt een park gerealiseerd zodat een aangename verblijfszone en routes langs het water ontstaan. De routes maken deel uit van het ‘rondje Coolhaven’, alsook van de route van de Heemraadsingel naar Het Park. Zij dragen ook bij aan een heldere en aantrekkelijke route van en naar metrostation Coolhaven. Met de realisatie van veel groen wordt optimaal ingespeeld op de ambities uit de gebiedsvisie van Hoboken en voorzien in een inspirerende, verrijkende en duurzame leefomgeving met prettige binnen- en buitenruimtes en aantrekkelijke waterkanten.

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor de beoefening van enkele activiteiten op het gebied van buitensport en recreatie. Om het groen meer ruimte te geven, wordt het straatprofiel zo compact mogelijk ingericht. Verder ontstaat meer ruimte voor groen, door het wegprofiel compact in te richten met een smalle tweerichtingsweg in plaats van de bestaande twee afzonderlijk rijstroken.

Op de ontwikkellocatie (het oostelijk deel op bovenstaande afbeelding), wordt hoofdzakelijk woningbouw gerealiseerd. De bouwblokken worden in diverse hoogte uitgevoerd. Daarbij is rekening gehouden met voldoende zonlicht bij de afzonderlijke bouwblokken en buitenruimten. Door de diverse bouwhoogten ontstaat een gevarieerd stedelijk, organisch gegroeid beeld.



Afbeelding 5: Impressie van het mogelijke eindbeeld, gezien vanaf de overzijde van de Coolhaven.

Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige structuur is dat de begane grond van de verschillende gebouwen levendigheid toevoegt aan het straatbeeld. Hier is dan ook ruimte voor een aantal commerciële voorzieningen, bijvoorbeeld in de vorm van lichte horeca. De buitenruimte rond de bouwblokken zal samen met het park bijdragen aan een aangename

leefomgeving, waarin de auto te gast is. De hoogte van de gebouwen refereert naar de bouwhoogte van omliggende bebouwing, zodat het geheel goed past binnen de aanwezige stedelijke context. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de huidige waterkering verlegd (zie ook § 4.1).

Programma

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van maximaal 520 woningen, verdeeld over diverse woongebouwen. De regeling in het bestemmingsplan is zodanig vormgegeven, dat deze voldoende flexibiliteit biedt om in verschillende woontypes te kunnen voorzien.

Ook ten aanzien van het oppervlak aan commerciële functies, biedt het bestemmingsplan flexibiliteit om optimaal te kunnen inspelen op de behoefte om het centrummilieu verder uit te bouwen en te versterken. Uit een marktconsultatie blijkt, dat rondom het Erasmus MC concrete behoefte bestaat naar een gebied voor 'science' gelieerde bedrijvigheid. De nu beoogde ontwikkeling speelt daar sterk op in door voldoende ruimte te bieden voor commerciële voorzieningen. Te denken valt daarbij aan maatschappelijke en medische voorzieningen, dienstverlening, kleinschalige bedrijfsactiviteiten, medisch gerelateerde kantoren en (ondersteunende) horeca. In totaal zal binnen het gehele plangebied ruimte zijn voor 25.000 m² bruto vloeroppervlak² aan commerciële ruimten. Voor horeca en kantoren is daarbij sprake van beperkingen, mede met het oog op het sectorale beleid ten aanzien van deze functies.

Kantoren

Conform de regionale afspraken (zie § 2.2) is in de planregels van het bestemmingsplan vastgelegd dat uitsluitend medisch gerelateerde kantoren zijn toegestaan. Anders dan in het nu geldende bestemmingsplan is het totale bruto oppervlak bovendien gemaximeerd tot niet meer dan 9.820 m². De locatie leent zich bij uitstek voor de vestiging van kantoren die sterk zijn gerelateerd aan de medische sector en/of aanwezige onderwijsfuncties in de directe omgeving.

Horeca

Met betrekking tot horeca is in de planregels bepaald, dat dit uitsluitend 'lichte' horeca mag zijn. Het betreffen dan horecabedrijven die overwegend overdag en 's avonds zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken. Hierbij kan gedacht worden aan een koffie- of theehuis, restaurant, lunchroom of ijssalon. Het totaal oppervlak aan horeca mag niet meer dan 650 m² bedragen, waarbij terrassen niet worden meegerekend.

Parkeren en bereikbaarheid

Zoals aangegeven is de locatie optimaal bereikbaar per openbaar vervoer. Metrostation Coolhaven bevindt zich direct ten westen van het plangebied en tramlijn 8 heeft een halte ter hoogte van het Droogleever Fortuynplein. Hoogwaardig openbaar vervoer bevindt zich daarmee op loopafstand van woningen en voorzieningen, waaronder ook het Coolhavenpark. Om de locatie ook goed bereikbaar te maken vanaf het Erasmus MC is een directe verbinding beoogd via een loopbrug over de tunneltraverse.

Wat betreft de autobereikbaarheid, vormt de G.J. de Jonghweg de enige centrale doorgaande route binnen het plangebied. Vanaf deze weg worden de (woon)blokken ontsloten via een interne straat op maaiveldniveau. Onder de bouwblokken wordt een parkeergarage

² Daar waar in de toelichting wordt gesproken over oppervlaktematen, betreft dit het bruto vloeroppervlak.

gerealiseerd, die wordt ontsloten vanuit de Academiestraat aan de noordzijde van de ontwikkellocatie. De parkeergarage voorziet in voldoende parkeergelegenheid om te kunnen voldoen aan de voorwaardelijke verplichting als bedoeld in artikel 13 van de regels van dit bestemmingsplan.

Zowel de snelheid als de verkeerssituatie op de G.J. de Jonghweg wijzigt als gevolg van de ontwikkeling. Zo is in de toekomstige situatie sprake van een snelheid van maximaal 30 km/uur op de G.J. de Jonghweg. Als gevolg van het gewijzigde profiel en de snelheidsverlaging verschuift een deel van het huidige doorgaande verkeer op de G.J. de Jonghweg naar de Rochussenstraat, de Nieuwe Binnenweg en de Westzeedijk. Deze wegen kunnen de relatief beperkte toename aan. Het project voorziet in voldoende en kwalitatief goede fietsparkeergelegenheid. De richtlijnen zoals opgenomen in de 'Leidraad Fietsparkeren; CROW publicatie 291, december 2010' worden hierbij gehanteerd.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 **Water**

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied maakt overwegend onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard. Alleen de Coolhaven behoort tot het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland.

De gemeente Rotterdam, als rioleringsbeheerder ook aan te merken als waterbeheerder, werkt samen met de betrokken waterbeheerder(s) inzake de invulling van de waterparagraaf. Hiervoor is met alle waterbeheerders in de regio een waterplan samengesteld. Dit plan vormt een belangrijk kader voor afstemming met de waterbeheerder.

Beleidskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebieds-beheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is het Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de Kaderrichtlijn Water. Tevens bevat het een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit waterplan is 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan

beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdpogaven:

1. Waarborgen waterveiligheid.
2. Zorgen voor mooi en schoon water.
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

Deze opgaven zijn verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld. Dit plan is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. Hierin staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. Hierbij wordt met name gekeken naar drie cruciale ontwikkelingen:

- Een hogere waterstand door de stijging van de zeespiegel. In buitendijkse gebieden ontstaan risico's op overstromingen; versterking van waterkeringen is onvermijdelijk.
- Wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan in korte tijd veel neerslag vallen; om dat water te verwerken is opvang en berging nodig.
- Strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en planrijk water. Voor alle wateren in de stad worden kwaliteitsbeelden opgesteld volgens de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

In 2013 heeft het stadsbestuur besloten om het Waterplan 2 te herijken. Deze herijking heeft er toe geleid, dat de visie in tact is gebleven maar dat de route is gewijzigd. Het uitvoeringsprogramma 2007-2012 is hierbij komen te vervallen, waarvoor in de plaats het uitvoeringsprogramma 2013-2018 is gekomen. Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 3, vastgesteld in april 2011 en onderdeel uitmaakt van het Waterplan 2, zijn doelstellingen ten aanzien van het rioolstelsel van Rotterdam opgenomen. Hoofddoel uit het plan is 'het realiseren en in stand houden van een goed functionerend stelsel voor de inzameling, berging en transport van afvalwater en regenwater en de afvoer van afvalwater naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie'.

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2010-2015. Dit beheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het HHSK met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard. Naast de inhoud van het waterbeheer geeft dit plan ook aanknopingspunten voor de samenhang tussen thema's en de samenwerking tussen de bij het waterbeheer betrokken partners. Dit laatste is belangrijk omdat de realisatie van het waterbeheer en de daarvoor benodigde inrichting slechts mogelijk is, wanneer de maatregelen van de verschillende partners zijn afgestemd en op het juiste moment worden uitgevoerd.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het waterbeheerplan van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. Het waterbeheerplan beschrijft hoe het hoogheemraadschap omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemende verharding van het oppervlak. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het watersysteem een watervergunning nodig is. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van

overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak.

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft zijn beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015. Dit plan maakt duidelijk wat zich de komende tijd gaat afspelen in het beheersgebied, wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015, welke strategische keuzes daaraan ten grondslag liggen en wat de financiële consequenties zijn. Dit alles moet leiden tot een duurzaam waterbeheer in een van de dichtst bebouwde, laagst gelegen en meest dynamische delen van de Randstad. Momenteel werkt het hoogheemraadschap aan een actualisatie van dit waterplan.

Daarnaast heeft het hoogheemraadschap in juli 2014 de beleidsnota Beperken en voorkomen wateroverlast vastgesteld. Met deze nota wordt aangegeven op welke manier het hoogheemraadschap invulling geeft aan de wettelijke taak op het gebied van het waterkwantiteitsbeheer, specifiek voor het aspect wateroverlast. Het document beschrijft dan ook op hoofdlijnen het beleid voor het op orde brengen en houden van het watersysteem ten aanzien van wateroverlast. Hiervoor is een effectgerichte, gebiedsgerichte en marktgerichte aanpak uitgewerkt. Dit betekent, dat de ABC-bergingsnormen zijn komen te vervallen. Ontwikkelingen dienen te voldoen aan het standstill-beginsel, waarbij toetsing aan de provinciale normen voor wateroverlast plaatsvindt. De nieuwe aanpak houdt tevens in dat Delfland in nauwe samenwerking met de partners in het gebied op zoek gaat naar doelmatige oplossingen om wateroverlast te beperken en te voorkomen. De nieuwe aanpak is ook gericht op samenwerking en op oplossingen in “de weg van het water” (vasthouden, bergen en afvoeren) die bijdragen aan een beter functionerend watersysteem.

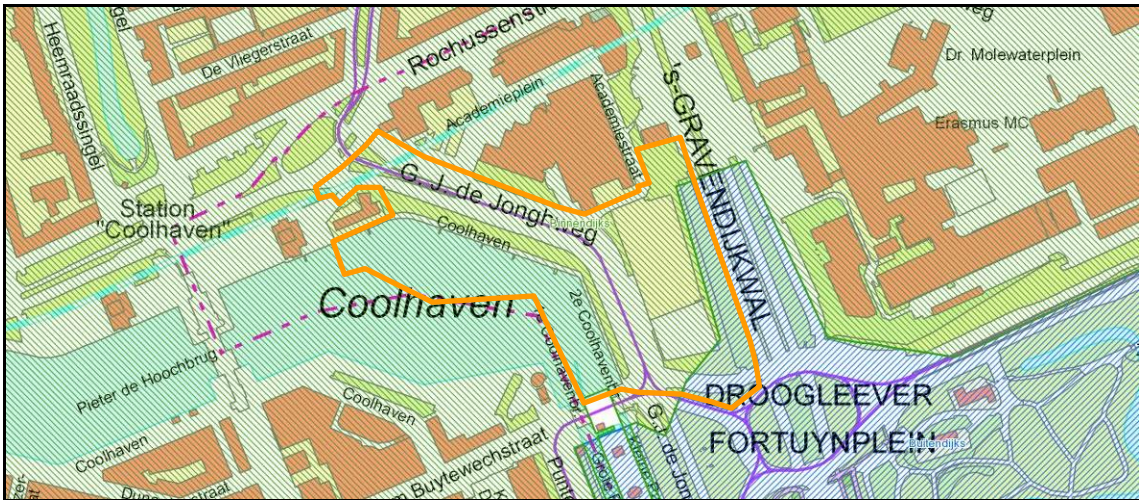
Als gevolg van deze beleidsnota, zijn de beoordelingscriteria, richtlijnen en aandachtspunten in de Handreiking Watertoets voor gemeenten enigszins aangepast. Deze handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van het proces en de inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet.

Beschrijving watersysteem

Het plangebied maakt volgens het peilbesluit ‘Rotterdam-Centrum’ onderdeel uit van het peilgebied ‘GPG-178’. Hier wordt een peil gehanteerd van 2,40 meter beneden NAP. Aangezien de gemiddelde maaiveldhoogte in dit peilgebied 1,10 meter beneden NAP bedraagt, de drooglegging circa 1,30 meter. Het oppervlaktewater in dit peilgebied wordt met een persleiding vanuit de Rotteboezem ingelaten. Het stroomt vervolgens in zuidwaartse richting naar het gemaal Eendrachtsweg. Dit gemaal loost het overtollige water op de Nieuwe Maas.

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, met uitzondering van een deel van de Coolhaven. Dit oppervlaktewaterlichaam is in beheer bij het Hoogheemraadschap van Delfland. Deze haven is in 1922 gegraven als verbinding tussen de Delfshavense Schie en de Nieuwe Maas. De verbinding tussen de Coolhaven en de Nieuwe Maas loopt via de in 1933 geopende Parksluizen en de Parkhaven. Deze bevinden zich ten zuiden het plangebied. De Coolhaven maakt onderdeel uit van de boezem van het Hoogheemraadschap van Delfland. Doordat de Coolhaven in verbinding staat met de Nieuwe Maas, wordt de waterkwaliteit in de haven door de waterkwaliteit in de Nieuwe Maas bepaald.

Onderstaande afbeelding laat zien, dat het merendeel van het plangebied binnendijks is gelegen (groene arcering). Alleen het meest zuidoostelijke deel is buitendijks gelegen. Dit betekent ook, dat het plangebied wordt doorsneden door een waterkering. Het betreft hier een tot dijkkring 14 behorende primaire waterkering, die gelegen is aan de oost- en zuidzijde van het plangebied. Deze dijkkring kent een beschermingsniveau van 1 op 10.000 jaar; dit betekent dat de waterkering bescherming biedt tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 10.000 jaar voorkomt. Bij een eventuele doorbraak van deze kering zal een groot deel van het achterliggende gebied onder water komen te staan. Dit geldt niet voor het plangebied. Daarnaast is langs de Coolhaven nog een boezemkade gelegen.



Afbeelding 6: Overzicht binnen- en buitendijks gebied in omgeving plangebied (oranje omkaderd).

Het plangebied valt binnen rioleringsdistrict Centurm (9). Het afvalwater wordt onder de Nieuwe Maas door afgevoerd naar de RWZI Dokhaven. Het betreft hier een gemengd rioolstelsel, zodat zowel het regen- als afvalwater tegelijk wordt afgevoerd. Binnen het plangebied zijn geen overstorten aanwezig; de dichtstbijzijnde overstorten zijn gelegen in het Museumpark en Het Park. Bij hevige regenval en een volledig gevuld rioolstelsel stort het met regenwater verdund afvalwater op deze locaties over op de Nieuwe Maas of op het oppervlaktewater.

Wateropgave

De herontwikkeling van het plangebied leidt tot een toevoeging van een stedelijk programma op een terrein waar tot 2008 een parkeergarage heeft gestaan. Van 2008 tot heden is het terrein min of meer braakliggend en wordt het af en toe voor tijdelijke functies gebruikt. Doordat de herontwikkeling ook leidt tot herprofilering van de G.J. de Jonghweg is in alle gevallen sprake van een afname van het verhard oppervlak. Deze afname bedraagt zo'n 9.617 m² ten opzichte van de situatie in 2008, dan wel circa 4.097 m² ten opzichte van de huidige situatie. Dit wordt uiteengezet in onderstaande tabel.

Verhard oppervlak 2008 (m ²)		Verhard oppervlak 2015 (m ²)		Verhard oppervlak na planrealisatie (m ²)	
Parkeergarage	7.586	Terrein Dansh	2.166	Daken	5.336
Bestrating	19.702	Bestrating	19.602	Bestrating	12.335
Totaal	27.288	Totaal	21.768	Totaal	17.671

Doordat sprake is van een afname in het verhard oppervlak, is het treffen van watercompenserende maatregelen niet aan de orde. Daarnaast is bij deze berekening geen rekening gehouden met het feit dat de daken van de nieuw te realiseren gebouwen daar waar mogelijk als 'groen' worden uitgevoerd.

Om het ontwikkelen mogelijk te maken wordt de bestaande waterkering verlegd. Hierover vinden momenteel nog gesprekken plaats met het hoogheemraadschap.

De te realiseren gebouwen worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater wordt afgekoppeld. Het is bij de bouw van nieuwe bebouwing wel wenselijk om duurzame, niet-uitloegbare bouwmaterialen toe te passen. PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating. Dit voorkomt diffuse verontreinigingen van water en bodem.

Overleg met de waterbeheerder(s)

Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. De waterbeheerders zijn betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan. Hun overlegreactie is verwerkt en voorzien van een antwoord (zie § 6.2).

4.2

Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de milieugevoelige functie(s) en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk.

In de directe omgeving van het plangebied is een aantal inrichtingen gelegen die mogelijk voor hinder kunnen zorgen. Het gaat hierbij om onderwijsgebouwen, een ziekenhuis en een brandstofservicestation zonder LPG-doorzet. In alle gevallen gaat het om inrichtingen die in de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" worden aangemerkt tot milieucategorie 1 of 2. De grootste hinderafstand bedraagt dan ook 30 meter. Omdat het plangebied aan zowel de oost- als de zuidzijde wordt begrensd door wegen die behoren tot de hoofdverkeersontsluiting en doordat diverse functies in de omgeving aanwezig zijn, wordt (de omgeving van) het plangebied aangemerkt als een 'gemengd gebied'. Dit betekent, dat de hinderafstand met één afstandsstap verkleind mag worden. Hierdoor is dus sprake van een hindercontour met een omvang van 10 meter. Binnen deze zones zijn geen hindergevoelige objecten voorzien, waardoor voldaan kan worden aan de afstanden uit de VNG-uitgave.

Rotterdam heeft daarnaast de VNG-uitgave vertaald naar de Rotterdamse situatie. De omgeving van het plangebied is volgens deze systematiek aangeduid als 'stadscentrum'.

Volgens deze systematiek wordt in dit gemengde gebied geen strikte scheiding tussen woon-, werk-, winkel- en verkeersgebieden aangehouden. In dergelijke gebieden zijn zelfs inrichtingen tot en met milieucategorie 3 toegestaan. Ook op grond van de Rotterdamse systematiek wordt dus geconcludeerd, dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied toelaatbaar is.

Dit bestemmingsplan maakt diverse inrichtingen mogelijk, waarvoor op grond van de VNG-uitgave een hindercontour geldt. Het gaat hierbij onder meer om kantoren, dienstverlening, bedrijven, horeca en maatschappelijke voorzieningen. In alle gevallen gaat het echter om ten hoogste categorie 2-inrichtingen. Deze worden op grond van de Rotterdamse systematiek als passend in een gemengd gebied als de Coolhaven ervaren. De realisatie van deze inrichtingen leidt dan ook niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de huidige woningen in de omgeving. Ook voor de toekomstige woningen geldt, dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De in de omgeving aanwezige bedrijven behoren allen tot ten hoogste categorie 2 en worden dus als passend ervaren. De vergunde rechten van deze inrichtingen worden door het voornemen ook niet belemmerd.

Op grond van zowel de VNG-uitgave als de Rotterdamse systematiek wordt gesteld, dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van de aanwezige bedrijven niet ingeperkt. Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de herontwikkeling van het plangebied.

4.3 **Geluid**

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Wegverkeerslawaai

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen en maatschappelijke voorzieningen. Deze objecten zijn gelegen binnen de toetsingszone van de volgende zoneplichtige wegen (inclusief tramsporen):

- 's-Gravendijkwal;
- Droogleever Fortuynplein;
- Westzeedijk;
- Willem Buytewechstraat;
- Puntegaalstraat;
- Pieter de Hoochbrug
- Rochussenstraat.

Om de geluidsbelasting van deze wegen te bepalen, is een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd. De berekeningen zijn uitgevoerd conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012. Opgemerkt wordt dat bij de berekening rekening is gehouden met de aanwezigheid van een noodspoor (tram) langs de G.J. de Jonghweg. Inmiddels is echter besloten om dit tramspoor geheel te verwijderen.

Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op enkele van de genoemde wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale

³ DGMR, Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Coolhaven, april 2016, rapport M.2014.1244.02.R001.

berekende geluidsbelasting (inclusief aftrek artikel 110g Wgh) bedraagt namelijk 62 dB vanwege de 's-Gravendijkwal, 59 dB vanwege het Droogleever Fortuynplein, 61 dB vanwege de Willem Buytenwechstraat en 50 dB vanwege de Westzeedijk. De maximale ontheffingswaarde wordt hierbij niet overschreden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het akoestisch onderzoek ook aandacht besteed aan de omliggende 30 km/h-wegen. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op deze wegen. De geluidsbelasting van 30 km/uur wegen is maximaal 56 dB, na aftrek artikel 110g Wgh. De hoogste geluidsbelasting treedt op ter hoogte van de westgevels van de woningen die gesitueerd zijn aan de G.J. de Jonghweg.

Industrielawaai

Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen de 50 dB(A)-contour van het gezoneerde industrieterrein Waal-/Eemhaven. Over de zuidoostelijke punt van het plangebied is daarnaast ook de 50 dB(A)-contour van het gezoneerde industrieterrein Maas-/Rijnhaven gelegen. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook noodzakelijk. In het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek wordt aan het aspect 'industrielawaai' dan ook aandacht geschonken.

Maas-/Rijnhaven

Aan de zuidzijde is een klein deel van het plangebied gelegen binnen de 50 dB(A)-contour van het gezoneerde industrieterrein Maas-/Rijnhaven. In het eerder genoemde akoestisch onderzoek zijn berekeningen uitgevoerd aangaande dit industrieterrein. Hieruit blijkt, dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet overschrijdt. Het verkrijgen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

Waal-/Eemhaven

In december 2010 is door diverse partijen, waaronder de gemeente Rotterdam, het 'Convenant geluidruimte Waal-/Eemhaven' ondertekend. In dit convenant zijn afspraken vastgelegd over de geluidruimte en –verdeling bij vergunningverlening op basis van de Wabo en de geluidseffecten hiervan op de ruimtelijke ordening in de omgeving. In dit convenant wordt onderscheid gemaakt tussen het communicatiegebied (gebied binnen de 55 dB(A)-contour) en het 'gebied voor standaard onderzoek' (gebied dat gelegen is buiten de 55 dB(A)-contour). Indien een nieuwe geluidsgevoelige ontwikkeling is gelegen in eerstgenoemd gebied, dient een open planproces te worden gevolgd, zoals bijvoorbeeld de Stad- en milieubenadering (afsprak 14). Daarnaast dient in een zo'n vroeg mogelijk stadium van de planvorming overleg plaats te vinden met Deltalinqs en het Havenbedrijf Rotterdam (afsprak 13). Omdat het plangebied gelegen is buiten de 55 dB(A)-contour en daarmee niet in het communicatiegebied, zijn deze afspraken niet aan de orde.

Op basis van het convenant is een handreiking vastgesteld, waarin beschreven staat op welke wijze de geluidbelasting berekend moet worden. In het eerder genoemde akoestisch onderzoek zijn berekeningen uitgevoerd aangaande het industrielawaai. Hieruit blijkt, dat de geluidsbelasting 52 dB(A) bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden, echter de maximum ontheffingswaarde niet. Vanwege eventueel optredende reflecties van individuele gebouwen binnen het plangebied wordt een marge van 1 dB(A) aangehouden. Vandaar dat een hogere waarde is verleend van 53 dB(A).

Overige geluidsbronnen

Het plangebied is niet gelegen binnen een toetsingszone van een zoneplichtige spoorweg. Ook de geluidscontouren van Rotterdam - The Hague Airport zijn niet over het plangebied gelegen. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is. Wel is in het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek aandacht besteed aan de geluidsbelasting vanwege het scheepvaartlawaai op de Coolhaven. Deze belasting is lager dan de streefwaarde van 55 dB en vormt geen belemmering.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd, dat het aspect 'geluid' de herontwikkeling van het plangebied niet in de weg hoeft te staan. Wel is een ontheffing van de Wet geluidhinder benodigd, voor zowel het wegverkeers- als het industrielawaai. De belangrijkste voorwaarde is dat elke woning beschikt over een geluidluwe gevel en/of buitenruimte. Bij de meeste woningen in bouwvlak A wordt met maatregelen aan deze voorwaarde voldaan. Ook in bouwvlak B zijn niet alle woningen voorzien van een geluidluwe gevel en/of buitenruimte. Het ontheffingenbeleid kent voor deze woningen een mogelijkheid om van deze voorwaarde af te wijken. In dat geval moet ingezet worden op een zo optimaal mogelijke leefomgeving. In de directe omgeving van de woningen zijn geluidluwe buitenruimten en/of daktuinen aanwezig. Bovendien krijgt het plan als compensatie een bijzondere en groene inrichting en wordt ingezet op een rustig verkeersbeeld op de G.J. de Jonghweg waardoor de auto te gast is op deze weg. Aan deze hogere waarde worden voorwaarden voor de realisatie van de geluidsgevoelige objecten verbonden. Omdat in de bouwregels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat voldaan moet worden aan het hogere waardenbesluit, vormen ook de hierin opgenomen voorwaarden een onderdeel van de bouwregels.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen. De Europese Unie heeft normen vastgesteld voor de luchtkwaliteit. Voor Nederland zijn vooral de normen ('grenswaarden') voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) belangrijk. Met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) laat de Nederlandse overheid zien hoe zij die grenswaarden gaat realiseren.

Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Het NSL is een tijdelijk programma dat loopt tot 1 januari 2017. Na die periode is de verwachting dat de luchtkwaliteit zodanig is verbeterd, dat geen sprake meer is van (bijna) overschrijdingen van de normen. Als een project is opgenomen in het NSL (zelfstandig of als onderdeel van een groter project), is met het NSL geborgd, dat de effecten beoordeeld zijn en de noodzakelijke maatregelen om de luchtkwaliteitseisen/normen te halen, worden getroffen.

In het centrum van Rotterdam zijn in de periode tot 2020 diverse bouwprojecten voorzien, die voor een deel met een ruimtelijke procedure gerealiseerd moeten worden. Omdat de verkeersafwikkeling van en naar deze toekomstige locaties veelal over dezelfde wegen

plaatsvindt, zijn deze bouwprojecten als één NSL-project in het NSL opgenomen: NSL-project 'Rotterdam Centrum'. Uit het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek⁴ blijkt, dat het met dit bestemmingsplan voorziene project onderdeel van dit NSL-project uitmaakt. Binnen dit NSL-project is nog voldoende programmaruimte aanwezig. Het bouwplan kan dan ook een beroep doen op het NSL, waardoor wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet Milieubeheer.

Ondanks dat toetsing aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht wat de luchtkwaliteit ter hoogte van de voorgenomen woningen is. Uit het eerder aangehaalde onderzoek blijkt, dat de jaargemiddelde en uurgemiddelde concentratie NO₂ ruim onder de grenswaarde is gelegen. Dit geldt ook voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ en PM_{2,5} en de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀.

Voor het aspect 'luchtkwaliteit' geldt, dat ook na realisatie van het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Desondanks is naar aanleiding van de gemeentelijke beleidsregel 'Buitenklimaat luchtkwaliteit 2012' in de planregels bepaald, dat binnen een zone van 50 meter vanaf het tunneltracé geen kinderdagverblijven en/of scholen met leerlingen tot 18 jaar zijn toegestaan.

4.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën van risicobronnen: mobiele (route gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buis) en stationaire (inrichtingen, zoals LPG-stations).

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

In de omgeving van het bestemmingsplangebied is een aantal risicobronnen gelegen. Het betreffen hier zowel mobiele als stationaire bronnen.

⁴ DGMR, Voorontwerpbestemmingsplan Coolhaven – Rapportage onderzoek luchtkwaliteit, november 2015, rapportnummer M.2014.1244.03.R001.

Stationaire bronnen

Direct ten noorden van het plangebied is aan de 's-Gravendijkwal een benzineservicestation zonder LPG-doorzet gevestigd. De afstand van deze inrichting tot aan de bestemming 'Gemengd' bedraagt circa 45 meter. Omdat deze risicobron niet binnen het toepassingsbereik van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt, wordt verondersteld dat de bijbehorende risicocontouren niet tot aan de bestemming 'Gemengd' reiken.

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich tevens een vestiging van de Hogeschool Rotterdam en aan de oostzijde is het Erasmus Medisch Centrum gesitueerd. Ondanks dat deze inrichtingen niet als een risicobron zijn aangemerkt op www.risicokaart.nl, wordt verondersteld dat hier wel gevaarlijke stoffen opgeslagen liggen. Het betreffen echter zodanig kleine hoeveelheden, dat dit geen gevaar voor de omgeving oplevert (de risicocontouren zijn niet buiten de inrichtingsgrens gelegen).

Geen van deze stationaire risicobronnen vormt dan ook een belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Mobiele bronnen

Zowel over de 's-Gravendijkwal als over het Droogleever Fortuynplein worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Deze wegen zijn op enkele tientallen meters van de voorziene bestemming 'Gemengd' gelegen en kennen beide een maximum snelheid van 50 km/h. Op grond van de Handleiding Risicoanalyse Transport kennen dergelijke wegen binnen de bebouwde kom geen risicocontour. Het eventuele gevaarlijk transport dat plaatsvindt, is namelijk de aanvoer van LPG naar tankstations. Aangezien in de omgeving van het plangebied geen LPG-vulpunten zijn gelegen, worden hier geen problemen verwacht.

Ook over de Nieuwe Maas worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. In het Basisnet Water is deze watergang aangemerkt als 'binnenvaartverbinding chemische clusters & achterlandverbindingen met toetsafstand' (zwarte vaarweg). De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour is daarbij gelegen tot op de waterlijn. Tevens is sprake van een plasbrandaandachtsgebied, dat zich vanaf de waterlijn 25 meter landinwaarts uitstrekt. Aangezien de kleinste afstand tussen de Nieuwe Maas en het plangebied zo'n 690 meter bedraagt, vormen deze contouren geen belemmering. De herontwikkeling van het plangebied leidt naar verwachting niet tot een groepsrisico dat de oriëntatiewaarde overschrijdt. In de huidige situatie is namelijk al sprake van een hoge populatiedichtheid en een zeer laag groepsrisico (factor 2.000 lager dan de oriëntatiewaarde).

Ook de Coolhaven maakt onderdeel uit van een transportroute over water. Deze route is in het Basisnet Water aangemerkt als 'binnenvaartcorridor zonder toetsafstand' (groene vaarweg). Dit zijn routes van binnenvaart zonder frequent vervoer, waarbij geen sprake is van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour en een plasbrandaandachtsgebied. Het uitvoeren van een groepsrisicoberekening is volgens het Basisnet niet noodzakelijk, omdat nauwelijks merkbare verschillen optreden.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek naar het aspect 'externe veiligheid' wordt geconcludeerd, dat geen van de in de omgeving liggende risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Wel is het wenselijk om een aantal maatregelen te nemen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en

ventilatieopeningen in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp. De Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond heeft hier tijdens het vooroverleg kennis van genomen.

4.6 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Uit de Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam blijkt, dat zowel de contactzone (de bovenste 1 meter van de bodem) als de ondergrond in het plangebied ten hoogste licht verontreinigd is.

Om de daadwerkelijke bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied te bepalen, is een verkennend en nader bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt, dat binnen het projectgebied potentiële bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Het onderzoeksgebied is dan ook aangemerkt als zijnde 'verdacht'.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in augustus / september 2015, waarbij ten behoeve van het verkennend onderzoek in het plangebied in totaal 50 boringen zijn verricht. De diepte varieert hierbij van 1 tot 2 meter beneden maaiveld (m-mv). Vier boringen zijn afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van het grondwateronderzoek. De boringen zijn zoveel als mogelijk gelijkmatig over het terrein verspreid. Ten behoeve van het nader bodemonderzoek zijn nog eens 11 extra boringen geplaatst met een diepte tot circa 1,5 m-mv.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt, dat vrijwel het gehele onderzoeksgebied licht verontreinigd is met diverse metalen. Daarnaast is plaatselijk sprake van een verontreiniging met PCB's, olie en/of PAK's. Uitzondering vormt de kleiige bovengrond op het talud tussen de Coolhaven en de G.J. de Jonghweg, waar matig verhoogde gehalten koper en zink zijn aangetroffen. Daarnaast is ter plaatse van het voormalige rioolaansluitpunt een licht verhoogde concentratie aan 1,2-dichlooretheen aangetroffen. In het grondwater zijn licht tot sterk verhoogde concentraties arseen en licht verhoogde concentraties barium aangetroffen.

Het nader bodemonderzoek bevestigt de aanwezigheid van een sterk verontreinigde koolgruishoudende grond. De mate van verontreiniging hangt hierbij duidelijk samen met de mate van bijmenging met kolengruis. Het gaat om één boring met sterk koolgruishoudende grond, die zich buiten het bouwplot (het deel van het plangebied dat bestemd is als 'Gemengd') bevindt. Hiermee zijn geen restricties voor de geplande ontwikkeling.

Voor de overige nader onderzochte locatiedelen (G.J. de Jonghweg 4-6 en Rochussenweg 198-200) is de bodemkwaliteit in voldoende mate vastgesteld. De eerder aangetroffen sterk verhoogde gehalten zijn niet bevestigd. In de grond zijn vooral licht tot hooguit matig

⁵ Buro Antares, Milieukundig bodemonderzoek Coolhaven Rotterdam, oktober 2015, projectnummer 015102.

verhoogde halten aangetroffen. Deze onderzoeksresultaten sluiten aan op het bestaande beeld van een diffuus verontreinigde omgeving en geven geen aanleiding voor verder onderzoek.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt geconcludeerd, dat de bodemkwaliteit de voorgenomen herontwikkeling niet in de weg staat. Wel is sprake van het volgende aandachtspunt: de bodemlagen met meer dan 50% aan bodemvreemde bijmengingen kunnen niet worden beschouwd als grond (Wet bodembescherming). Dit dient als zijnde een bouwstof of afvalstof worden behandeld en onderzocht. Ook aan het herschikken van dit materiaal zijn restricties verbonden.

4.7 *Archeologie*

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

Archeologische verwachting

In het gehele plangebied kunnen bewoningssporen en vondsten uit de prehistorie, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen voorkomen. In de dijktracés worden met name bewoningssporen vanaf de late Middeleeuwen verwacht. Onder de onderwaterbodem van de Coolhaven kunnen zich bewoningssporen uit de prehistorie bevinden.

Bescherming van de archeologische waarden

Om mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Hieraan is een vergunningstelsel gekoppeld voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 2,5 meter beneden NAP en die tevens een oppervlakte groter dan 200 m² beslaan. Voor de Coolhaven geldt als dieptemarge de huidige onderwaterbodem.

4.8 *Cultuurhistorie*

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) hebben per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het

bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De inzet van het cultuurhistorisch erfgoed en architectuur bij ontwikkelingen van de stad is daarnaast één van de kernbeslissingen uit de Stadsvisie Rotterdam 2030. Hiermee is cultuurhistorie, het opsporen van bestaande kwaliteiten die de geschiedenis heeft voortgebracht en het voortbouwen erop bij de actuele opgaven van de stad, een structureel onderdeel van de Rotterdamse ruimtelijke planvorming. Om dit in de praktijk tot uitvoering te brengen is sinds eind 2007 het collegebesluit van toepassing, dat bij gebiedsontwikkeling een Cultuurhistorische Verkenning wordt opgesteld als blijkt dat cultuurhistorische waarden in een gebied aanwezig zijn. In een dergelijke verkenning worden de cultuurhistorische waarden van een gebied benoemd, geanalyseerd en gewaardeerd.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse cultuurhistorische objecten en structuren gelegen. Zo bevinden zich in de nabijheid de volgende gemeentelijk (GM) en Rijksmonumenten (RM):

- Academie Beeldende Kunsten (Hogeschool) – G.J. de Jonghweg 4 (GM);
- GEB-gebouw – Rochussenstraat 230 (RM);
- voormalig kantoorgebouw der Rijksbelastingen – Puntegaaistraat 15-479 (RM);
- Parksluizencomplex (RM);
- Het Park (RM);
- Maastunnelcomplex, o.a. 's-Gravendijkwal en Drooglever Fortuynplein (RM);



Afbeelding 7: Beschermd stadsgezicht Scheepvaartkwartier (plangebied zwart omkaderd)

Het Park maakt daarnaast samen met een groot deel van het ten oosten hiervan gelegen Scheepvaartkwartier onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht "Scheepvaartkwartier". De waarde van het beschermd stadsgezicht ligt besloten in het voor Nederland vrij unieke karakter van de midden 19^e eeuwse ontwikkeling ter weerszijden van de Veerhaven, in het zeer eigen karakter van het voormalige lusthovengebied en het Park, waarin zowel aanleg van het terrein als aard en samenstelling van de zeer zware en dominerende beplanting van belang

zijn en in de wijze, waarop de drie samenstellende delen van de wijk door de historische ontwikkeling met elkaar samenhangen. Daarnaast is in het gebied een fraai en zeldzaam bomenbestand aanwezig. Onderstaande afbeelding geeft het beschermd stadsgebied weer.

Naast de cultuurhistorische waarden op gebouwniveau en de waarden van het beschermd stadsgezicht “Scheepvaartkwartier”, worden in de cultuurhistorische verkenning Hoboken nog enkele andere karakteristieken op gebiedsniveau beschreven. Een van deze karakteristieken betreft de Coolhaven. Deze haven en het gebied direct aan de kades is grootschalig en ruimtelijk van opzet. De bebouwing aan beide oevers is op het water gericht. De gebouwen vertonen overeenkomsten door het consequent gebruik van baksteen; het architectonisch idioom werkt als een bindende factor.

Conclusie

De herontwikkeling van het plangebied leidt niet tot aanpassingen aan de in de omgeving aanwezige gemeentelijke en/of Rijksmonumenten. Ook de waarde van het beschermd stadsgezicht “Scheepvaartkwartier” wordt door de herontwikkeling niet nadelig beïnvloed. Het grootschalige en de ruimtelijke opzet van de Coolhaven wordt versterkt.

4.9

Natuur

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet Natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); deze gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerde flora- en faunatoets⁶ blijkt, dat het plangebied op meer dan 7,5 kilometer van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Oude Maas) is gelegen. De EHS is gesitueerd op een afstand van ongeveer 500 meter. Het betreft hier de Nieuwe Maas, wat tevens een zeer drukke vaarweg is. Door de relatief grote afstand, de ligging binnen de bebouwde kom en de aard van de ingrepen zijn effecten op deze beschermde gebieden uitgesloten.

De oever van de Coolhaven is op de gemeentelijke natuurkaart aangemerkt als ecologische route. Het gaat hier echter om een oever die voornamelijk uit gazon bestaat. De actuele ecologische waarde (op het land) is daarom niet zo groot. Wel is de Coolhaven van belang als onderdeel van een ecologische route vanaf Nieuwe Maas via de Schie naar het achterland. Binnen het bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien die directe invloed kunnen hebben op het functioneren van de ecologische verbindingen in het gebied.

Soortbescherming

⁶ Gemeente Rotterdam, BP Dijkzigt; Flora- en faunatoets t.b.v. het bestemmingsplan, juni 2014, projectcode 20130006.

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet Natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Ontheffingsaanvragen worden getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Uit de eerder aangehaalde flora- en faunatoets blijkt, dat in het deel van het plangebied waar nieuwbouw is beoogd (braakliggend) geen strikt beschermde soorten te verwachten zijn. Wel kunnen meer algemeen beschermde soorten aanwezig zijn, zoals mol en konijn. Voor deze soorten geldt echter een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel dient altijd de zorgplicht te worden nageleefd. Het aanvragen en verkrijgen van een ontheffing van de Wet Natuurbescherming is niet aan de orde. Deze wet staat de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.10 Duurzaamheid en energie

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie-eisen.

Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De stad streeft hierbij om als Rotterdam het inspirerende voorbeeld te zijn voor andere deltasteden in de wereld die de duurzaamheidstransitie doormaken. Daarbij is het zogenaamde Programma Duurzaam 2015-2018 opgesteld, waarin drie overlappende ambities zijn opgenomen:

- ambitie 1: groene, gezonde en toekomstbestendige stad;
- ambitie 2: schonere energie tegen lagere kosten;
- ambitie 3: sterke en innovatieve economie.

Met dit Programma Duurzaam wordt voor de periode 2015 – 2018 verder gegaan op de ingeslagen weg en wordt verder ingezet op innovatie en het experiment.

Bij de herontwikkeling van het plangebied wordt aandacht geschonken aan de drie hiervoor genoemde ambities, als ook de Hoboken-principes (zie §2.3). Zo worden de kade van de Coolhaven en de huidige G.J. de Jonghweg betrokken in het te realiseren Coolhavenpark. Dit park fungeert als een groene verbinding tussen de Heemraadsingel en Het Park. Het Coolhavenpark wordt gerealiseerd met zo min mogelijk verharding, waarbij de G.J. de Jonghweg transformeert tot een 30 km/h-weg waarbij de auto te gast is. De buitenruimte tussen de voorziene gebouwen wordt zodanig ingericht, dat deze uitnodigt om hier te

verblijven. Zo worden de gebouwen zodanig vormgegeven en gepositioneerd, dat een aangenaam buitenklimaat ontstaat. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van smalle stegen, die koelte bieden tijdens hitte. Maar ook de realisatie van diverse verblijfsplekken die in de zon zijn gelegen. Door set-backs te realiseren ontstaan tevens beschuttingsmogelijkheden tijdens regenbuien. Bomen worden onder andere ingezet als fijnstoffilter. Daarnaast worden sport- en speelmogelijkheden aangebracht, om beweging en sport te stimuleren. Daar waar mogelijk worden de daken ingericht als daktuin, waardoor ook het regenwater opgevangen kan worden. Dit is niet voor het gehele dakoppervlak mogelijk in verband met (de bereikbaarheid van) technische installaties en dergelijke.

Ook ten aanzien van ambitie 2 worden in het plan diverse maatregelen genomen. Zo wordt de toekomstige bebouwing aangesloten op de Stadsverwarming. Daar waar mogelijk worden de daken ingezet voor de opwekking van energie en worden in de gebouwen en openbare ruimte energievriendelijke materialen toegepast (zoals bijvoorbeeld LED-verlichting). De herontwikkeling van het plangebied vindt plaats conform het Bouwbesluit 2012. De nieuwe gebouwen voldoen hierbij aan moderne eisen qua energieprestatie, waarmee tevens minder CO₂ wordt uitgestoten.

De herontwikkeling van het plangebied zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met dit bestemmingsplan wordt voor langere tijd zekerheid geboden inzake de flexibele gebruiksmogelijkheden van de gronden in het gebied. Dit wordt onder andere bereikt door gebouwen voor multifunctionele doeleinden te realiseren, onder andere door toepassing van een hoge verdiepingshoogte en een zo open mogelijke indeling. Daarnaast vindt een brede differentiatie van woningen plaats en wordt de leefbaarheid in de stad vergroot.

Andere investeringen op het gebied van duurzaamheid die nog kunnen worden genomen, zijn het gebruik van duurzame materialen. Daarnaast kunnen de eindgebruikers van het pand zelf hun woning naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk inrichten. Hierbij kan gedacht worden aan het toepassen van waterbesparende kranen en dergelijke.

4.11 Besluit m.e.r.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage.

Laatstgenoemde is per 1 april 2011 gewijzigd, waarbij de drempelwaarden in kolom 2 van de D-lijst indicatief gemaakt zijn. Dit betekent, dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet op basis van dezelfde criteria als de m.e.r.-beoordeling. De diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

De consequentie van de nieuwe regeling is, dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan de m.e.r. Dit kan zijn in de vorm van een motivering of in de vorm van een beschrijving van de resultaten van de m.e.r. (-beoordeling).

Voor dit bestemmingsplan is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Het volgen van een m.e.r.-beoordelingsprocedure is daardoor niet vereist.

Sinds 1 april 2011 is echter in het Besluit m.e.r. bepaald dat de drempelwaarden indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet ook bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (Besluit m.e.r. artikel 2, vijfde lid, onder b) per criterium uit de bijlage van de richtlijn.

Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen. Als gevolg van de herontwikkeling tot een gebied met een gemengd stedelijk programma treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Voor het bestemmingsplan is geen m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze omschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van de gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Gemengd
Artikel 4 Groen
Artikel 5 Verkeer - Wegverkeer
Artikel 6 Water - 2

Dubbelbestemmingen

Artikel 7 Waarde - Archeologie
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

In het vervolg van deze paragraaf wordt per bestemming een nadere toelichting gegeven.

Artikel 3 – Gemengd

De te bebouwen gronden binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming Gemengd. Deze bestemming is gekozen om de hier gewenste flexibiliteit ten aanzien van het gebruik mogelijk te maken. Binnen deze bestemming zijn woningen, kantoren, bedrijven (tot en met categorie 2 uit de Lijst van bedrijfsactiviteiten), al dan niet geluidsgevoelige maatschappelijke

voorzieningen, cultuur- en ontspanning en horeca toegestaan. De functies zijn veelal uitwisselbaar met elkaar, maar er zijn wel beperkingen van kracht. Zo mag het maximaal aantal woningen niet meer bedragen dan 520. Voorts zijn binnen deze bestemming voorzieningen toegestaan als wegen, paden, groen en water.

De commerciële ruimtes zullen een bruto oppervlak van maximaal 25.000 m² mogen beslaan. Een deel daarvan (maximaal 650 m²) mag worden gebruikt voor zogenaamde lichte horeca, bestaande uit horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere een restaurant, broodjeszaak, lunchroom of koffiebar. Tot slot is conform de regionale afspraken (zie § 2.2) in de planregels vastgelegd dat ten aanzien van kantoren, deze uitsluitend medisch gerelateerde mogen zijn. Het totale bruto oppervlak aan medisch gerelateerde kantoren is gemaximeerd tot niet meer dan 9.820 m². Voor de andere benoemde functies geldt geen maximum oppervlak, zolang het totaal toegestane oppervlak aan commerciële voorzieningen niet wordt overschreden.

In de gebruiksregels is tevens bepaald onder welke voorwaarden een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf is toegestaan. Ook worden hier regels gesteld ten aanzien van het gebruik van gebouwen ten behoeve van kinderdagverblijven of scholen voor kinderen tot een leeftijd van 18 jaar. Tot slot worden regels gesteld met betrekking tot het oppervlak dat gebruikt mag worden voor de verkoop van goederen (ondergeschikt aan de binnen het plan toegestane functies) en het oprichten van dakterrassen.

Het oprichten van gebouwen is alleen mogelijk binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij op de verbeelding de toegestane maximum bouwhoogte is opgenomen. Wel is buiten het bouwvlak de ondergrondse parkeergarage toegestaan. Tevens zijn hier bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Voor de realisatie van terrassen, terrasschermen en veranda's, is een bijlage opgenomen met voorwaarden.

Artikel 4 – Groen

Binnen de bestemming Groen zijn functies als fiets- en voetpaden, waterlopen, speelvoorzieningen en straatmeubilair toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan. Ter plaatse van de specifieke aanduiding 'verkeer' zijn de bedoelde gronden tevens bestemd voor wegen, bestaande uit maximaal 2x1-rijbaan en een trambaan. Binnen deze bestemming zijn tevens hellingbanen toegestaan ten behoeve van de ontsluiting van langzaam verkeer voor gebouwen die krachtens een aangrenzende bouwbestemming zijn toegestaan.

Artikel 5 – Verkeer - Wegverkeer

Voor de gronden die zijn bedoeld voor de verkeersontsluiting is de bestemming "Verkeer - Wegverkeer" opgenomen. De regeling sluit aan op de Rotterdamse standaard en maakt naast verkeersvoorzieningen, zoals rijbanen en parkeervoorzieningen, ook straatmeubilair en groenvoorzieningen mogelijk.

Artikel 6 – Water - 2

De bestemming Water-2 is van toepassing op de in het plangebied aanwezige Coolhaven. Deze bestemming is bedoeld voor waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, alsmede voor verkeer te water en bijbehorende voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' is na gebruikmaking van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid een aanvullend waterprogramma mogelijk gemaakt.

Binnen de bestemming mag verder niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen en dergelijke.

Artikel 7 – Waarde - Archeologie

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Uitgangspunt voor deze bestemmingen is, dat potentieel aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de versturende activiteit begonnen kan worden. Welke vorm van archeologisch onderzoek nodig is, dient vooraf te worden beoordeeld door de gemeente (voor deze het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam, het BOOR). De dubbelbestemming geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

Omdat de kans op het treffen van archeologische waarden in Rotterdam niet overal even groot is, gelden verschillende grenswaarden vanaf welk moment een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor het gehele plangebied geldt, dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemversturende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 200 m² beslaan en dieper reiken dan 2,5 meter beneden NAP.

Artikel 8 – Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering is opgenomen ter bescherming van de waterkering. Voor deze gronden gelden beperkingen voor het oprichten van bouwwerken die niet ten dienste staan aan de waterkering. Via een omgevingsvergunning kan hiervan afgeweken worden.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vijf algemene regels.

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat vijf verschillende afwijkingsregels. Zo is een regeling opgenomen om van de toegestane bouwhoogte af te kunnen wijken ten behoeve van de realisatie van technische voorzieningen op het dak. De bouwhoogte kan in dit geval met 5 meter worden verhoogd. Tevens is een afwijkingsregel opgenomen, waarmee burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag. De bouwhoogte kan in dat geval met 1,5 meter verhoogd worden. Verder biedt dit artikel de mogelijkheid om geringe afwijkingen toe te staan van begrenzingen, indien dit noodzakelijk is en geen nadelige gevolgen heeft voor de directe omgeving. De afwijking mag hierbij niet meer dan 1 meter bedragen en waarbij belangen van derden niet worden geschaad. De laatste afwijkingsregel betreft de mogelijkheid om terrassen toe te staan, grenzend aan een

bestemming waar horeca is toegestaan. Wel moet dit terras passen binnen het gemeentelijk Horecabeleid en mag de woon- en leefomgeving niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 11 Geluidsgevoelige functies

In dit artikel is bepaald dat bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder, de realisatie van geluidsgevoelige functies, alleen mogelijk is indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Artikel 12 – Vrijwaringszone - spoor

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van het binnen het plangebied gelegen metrotracé. Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - spoor" mag, in afwijking van hetgeen elders in de regels is bepaald, niet worden gebouwd, behoudens voor deze metrotunnel. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan afwijken, mits het belang van het metro-/sneltramverkeer niet wordt geschaad.

Artikel 13 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

In dit artikel is bepaald, dat pas gebouwd mag worden als voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Tevens is een regeling opgenomen dat parkeergelegenheid om te voldoen aan de normen, uitsluitend door middel van een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd mag worden.

Overgangs- en slotregels

In artikel 14 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake, omdat deze kosten zijn verzekerd middels (toekomstige) gronduitgiften, het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, onder b, van de Wro, niet noodzakelijk is en er geen aanvullende eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, onder c van de Wro noodzakelijk zijn.

De gemeente Rotterdam vervult voorts enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

6.2 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het vooroverleg over het plan had reeds plaatsgevonden op basis van de eerder doorlopen procedure ten behoeve van het project. Gezien de gewijzigde opzet is het plan nogmaals toegezonden aan de volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Ministerie van Defensie;
- Rijkswaterstaat;
- Stadsregio Rotterdam;
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- ProRail;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij;
- Rotterdam-Antwerpen Pijpleiding;
- Deltalinqs;
- VWS Pipeline Control;
- KPN Telecom;
- Tennet;
- Stedin;
- GasUnie.

Van het Hoogheemraadschap, KPN en BOOR en de provincie zijn reacties ontvangen die onderstaand zijn samengevat. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, Rijkswaterstaat, Prorail en Gasunie hebben aangegeven dat het plan hun belangen niet schaadt. Van de overige

overlegpartners is binnen de gevraagde termijn geen reactie ontvangen, op basis waarvan wordt gesteld dat deze partners zich kunnen vinden in dit bestemmingsplan.

1. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat op basis van de bestaande situatie, in relatie tot het bouwbeleid van het hoogheemraadschap, de voorgestelde ontwikkeling niet of niet geheel mogelijk is. Om het ontwikkelen mogelijk te maken moet de bestaande waterkering immers worden verlegd. Hoewel hierover nog gesprekken plaatsvinden kan pas met de ontwikkeling worden ingestemd als de waterkering daadwerkelijk en volgens de gestelde randvoorwaarden is verlegd.

Met betrekking tot de waterkwantiteit merkt het Hoogheemraadschap op dat het bestemmingsplan (parkeer)kelders mogelijk maakt. Om overlast te voorkomen moeten de (parkeer)kelders waterdicht zijn zodat geen grondwater kan binnentreden.

Met betrekking tot artikel 8.2.2 wordt opgemerkt dat is opgenomen dat het verbod als bedoeld in 8.2.1 niet van toepassing is voor bebouwing die is toegestaan ingevolge de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. Hiermee kan het hoogheemraadschap voor wat betreft het laatste deel van het artikel niet akkoord gaan. Vervangende nieuwbouw van bestaande bebouwing dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Nota bouwbeleid van het hoogheemraadschap. Indien hieraan niet kan worden voldaan is nieuwbouw niet mogelijk en geldt dus het verbod als bedoeld in 8.2.1. Verzocht wordt om de zin '*en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan*' uit het artikel te schrappen.

Beantwoording

Over de waterkering vinden inderdaad nog gesprekken plaats. Omdat dit een activiteit betreft in het kader van de uitvoering en de belangen van het hoogheemraadschap geborgd worden middels de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering", zien wij hierin geen reden om de ruimtelijke procedure hierop te laten wachten.

De opmerking ten aanzien van de parkeerkelder is voorgelegd aan de ontwikkelende partij. Het spreekt voor zich dat het mede in hun belang is dat de kelders waterdicht worden uitgevoerd. Ten aanzien van de opmerking met betrekking tot de vervangende nieuwbouw: binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Van vervangende nieuwbouw is dan ook geen sprake, waardoor het verwijderen van de zinssnede geen toegevoegde waarde heeft. Aangezien het hier een standaard regeling betreft binnen de gemeente Rotterdam, hechten wij er waarde aan om deze conform de standaard te verwerken in onze bestemmingsplannen. Dit mede met het oog op het feit dat dit bestemmingsplan op termijn weer deel uit zal maken van een groter actualisatieplan.

2. KPN

KPN geeft aan dat binnen het plangebied zeer belangrijke telecommunicatiekabels aanwezig zijn. Voor KPN zijn deze kabels van cruciaal belang voor haar dienstverlening. Geconstateerd wordt dat het bestemmingsplan consequenties heeft voor de infrastructuur en geeft aan dat door aanpassing van het plan, deze consequenties mogelijk geminimaliseerd kunnen worden.

KPN geeft aan één en ander graag te bespreken in het kader van de nadere uitwerking van het plan, waarbij onder andere het volgende aan de orde kan komen:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN (afhankelijk van de verder te ontwikkelen plannen door derden)

Beantwoording

Het bestemmingsplan ansich, staat de aanwezigheid van kabels en leidingen niet in de weg. De belangen van KPN mogen uiteraard niet worden geschaad en wij achtten het daarom van belang dat in een zo vroeg mogelijk stadium overleg plaatsvindt over dit aspect. Wij hebben de initiatiefnemer van het plan op de hoogte gesteld van uw belangen en hebben verzocht contact met u op te nemen ten behoeve van de nadere uitwerking van het plan.

3. Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

Boor geeft aan dat de Toelichting en verbeelding zijn opgesteld conform hetgeen door hen is aangeleverd. Verzocht wordt in de regels van het bestemmingsplan het onderstaande nog aanpassen.

In artikel 7.2.1 'Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 7.3.1.'

In artikel 7.3.1 'In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 7.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die meer dan 200 vierkante meter beslaan en die tevens dieper reiken dan 2,5 meter beneden NAP, respectievelijk de onderwaterbodem.'

Beantwoording

De wijzigingen zijn verwerkt in de planregels.

4. Provincie Zuid-Holland (PZH)

De provincie geeft aan een selectief locatiebeleid te hanteren voor kantoren. Uitgangspunt van het provinciaal beleid is dat nieuwe kantoren alleen worden toegelaten binnen de concentratielocaties voor kantoren en binnen de scienceparken. Aangegeven wordt dat het onderhavige plangebied niet is aangemerkt als ontwikkelingslocatie voor kantoren, zoals bedoeld in artikel 2.1.2 "kantoren" met treinhalte, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'kaart 1 Kantoren' van de verordening. Onderhavige planlocatie ligt eveneens buiten de invloedssfeer van Rotterdam CS, omdat de locatie niet binnen 10 minuten bereikbaar is vanaf deze halte met hoogfrequente tram- en/of metroverbindingen.

De ontwikkeling is evenmin opgenomen in de onlangs door het algemeen bestuur van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag vastgestelde kantorenvisie 2015-2025. Dat betekent dat deze kantoorontwikkelingslocatie ook niet opgenomen is in de op 9 maart 2016 door PS aanvaarde (actualisering van deze) kantorenvisie. Daarmee is de onderbouwing van de behoefte voor deze locatie ook niet via de kantorenvisie aan de orde gekomen. Op grond hiervan concludeert de provincie dat het plan op het punt van kantoren onvoldoende rekening

houdt met de betrokken provinciale belangen en wordt verzocht het plan op dit onderdeel aan te passen.

Beantwoording

Het was geenszins de bedoeling dat hier een kantoorontwikkeling van bijna 25.000 m² wordt mogelijk gemaakt. Desalnietemin wordt op deze locatie een mix aan functies zeer wenselijk geacht, waarmee goed kan worden ingespeeld op de in deze omgeving aanwezige vraag naar stedelijke functies. Naar aanleiding van de overlegreactie is in overleg met de provincie en is, conform de regionale afspraken (zie § 2.2), in de planregels vastgelegd dat uitsluitend medisch gerelateerde kantoren zijn toegestaan. Anders dan in het nu geldende bestemmingsplan, is het totale bruto oppervlak bovendien gemaximeerd tot niet meer dan 9.820 m². De locatie leent zich bij uitstek voor de vestiging van kantoren die sterk zijn gerelateerd aan de medische sector in de directe omgeving.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	63
Artikel 1 – Begrippen.....	63
Artikel 2 – Wijze van meten	67
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	69
Artikel 3 – Gemengd	69
Artikel 4 – Groen	73
Artikel 5 – Verkeer - Wegverkeer.....	74
Artikel 6 – Water - 2	75
Artikel 7 – Waarde - Archeologie.....	76
Artikel 8 – Waterstaat - Waterkering.....	78
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	81
Artikel 9 – Antidubbelregel.....	81
Artikel 10 – Algemene afwijkingsregels	81
Artikel 11 – Geluidsgevoelige functies.....	82
Artikel 12 – Vrijwaringszone - Spoor.....	82
Artikel 13 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren.....	82
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	85
Artikel 14 – Overgangsrecht.....	85
Artikel 15 – Slotregel.....	85
BIJLAGE 1: LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN	87
BIJLAGE 2: PARKEERNORMEN	91
BIJLAGE 3: TERRASSCHERMEN EN VERANDA’S BEHORENDE BIJ GEBOUWEN	97
BIJLAGE 4: TERRASSCHERMEN BEHORENDE BIJ HORECA.....	99

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan "Coolhaven" met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2112Coolhaven-va01 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Archeologisch deskundige

het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

Bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijven

de bedrijven genoemd in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bouwaanduidingen

alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

Bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en een plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, zolder, souterrain, parkeerplint, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als aparte bouwlaag geteld.

Bouwverordening

de Bouwverordening Rotterdam, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Bruto vloeroppervlak

het vloeroppervlak van een bouwwerk, inclusief de niet direct voor het hoofddoel bruikbare ruimten (bijvoorbeeld bij een productiebedrijf of winkel, de magazijn-, expeditie-, kantoorruimten). Gebouwde parkeervoorzieningen worden hiertoe niet gerekend.

Daktuin en/of dakterras

een bouwkundige voorziening op het platte dak van een gebouw, dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit.

Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. Een belwinkel wordt hier niet onder begrepen.

Gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Geluidsgevoelige objecten (in de zin van de Wet geluidhinder)

Hieronder worden verstaan de in de Wet geluidhinder aangewezen objecten: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

NB: Delen van deze gebouwen kunnen worden uitgezonderd wanneer deze een bestemming krijgen voor een functie die niet als geluidsgevoelig kan worden beschouwd.

Hotel

het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en bijbehorende voorzieningen zoals ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

Kantoren

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

(Kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut

op het openbaar leidingennet aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, (stads)verwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt hier niet onder begrepen).

Lichte horeca

horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken. Hierbij kan gedacht worden aan: restaurant, broodjeszaak, crêperie, croissanterie, cafetaria, koffiebar, theehuis, lunchroom, ijssalon en snackbar.

Maaiveld

de bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

Maatschappelijk

voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening.

Medisch gerelateerd

functies die direct bij de gezondheidszorg betrokken zijn, daaraan ondersteunend zijn of waarvan de aanwezigheid nabij het Erasmus MC (sciencepark) van belang is voor de bedrijfsvoering van de betreffende functie.

Milieudeskundige

de DCMR Milieudienst Rijnmond of de daarvoor in de plaats tredende instantie.

NAP

het Normaal Amsterdams Peil is de referentiehoogte waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd.

Ongebouwd (gevel)terras

een buiten de besloten ruimte liggend deel van een horecabedrijf, waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden verstrekt.

Pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Plint

het onderste gedeelte van een gebouw dat gezien vanaf maaiveldniveau, als bepalend kan worden aangemerkt voor de beleving in stedenbouwkundige, architectonische en functionele zin.

Rijbaan

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte, met uitzondering van (brom)fietspaden.

Short stay

het structureel aanbieden van zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een periode van tenminste één dag en maximaal zes maanden.

Straatmeubilair

voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken en plantenbakken.

Uitstekende delen aan gebouwen

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

Water

waterlopen (sloten, singels, vijvers e.d.) ten behoeve van de waterberging, alsmede de aan- en afvoer van oppervlaktewater.

Wet geluidhinder

de Wet geluidhinder zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- b. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter;
- d. de afstand tussen gebouwen:
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van gebouwen.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, waaronder short stay;
- b. medisch gerelateerde kantoren;
- c. dienstverlening;
- d. bedrijven tot en met categorie 2, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. lichte horeca, inclusief ongebouwde (gevel)terrassen;
- g. hotel;
- h. al dan niet ondergrondse (gebouwde) parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- i. berg- en stallingsruimten;
- j. paden en ontsluitingswegen;
- k. fiets- en/of voetgangersbruggen;
- l. dakterrassen/daktuinen;
- m. groenvoorzieningen en water;
- n. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in 3.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in 3.2.2 onder a mogen ondergrondse parkeervoorziening en kleine gebouwen voor openbaar nut, ook buiten het bouwvlak gerealiseerd worden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen;
- d. het totaal aantal woningen mag niet meer dan het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal bedragen;
- e. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' gelden de volgende aanvullende bouwregels:
 1. de bouwhoogte van bovengrondse gebouwen mag niet minder dan 20 meter bedragen;

2. de afstand tussen bovengrondse gebouwen mag ten aanzien van de eerste 20 meter als bedoeld in 3.3.2.e onder 1, niet meer dan 7 meter bedragen;
 3. woningen en geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan op alle bouwlagen, met uitzondering van de plint;
- f. de inhoud van kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes en dergelijke, mag niet meer dan 80 m³ bedragen.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. uitstekende delen aan gebouwen, mogen niet meer dan 3 meter uit de gevel steken en niet minder dan 2,2 meter boven maaiveld hangen;
- c. veranda's en/of terrassen behorende bij gebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat voldaan wordt aan de bij deze regels behorende bijlage 3 'Terrasschermen en veranda's behorende bij gebouwen';
- d. terrasschermen behorende bij terrassen als bedoeld in 3.1 onder g zijn toegestaan, met dien verstande dat voldaan wordt aan de bij deze regels behorende bijlage 4 'Terrasschermen behorende bij horeca';
- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.2.4 *Dakterras*

Indien de maximum bouwhoogte van een gebouw is bereikt, dan is ten behoeve van het realiseren van een dakterras voor de daktoegang op het dak een gebouwde voorziening toegestaan, met een maximum oppervlak van 10 m² en een maximum hoogte van 3 meter. De hoogte van het hekwerk mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Aantal woningen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder d en toestaan dat het aantal woningen mag wijzigen, met dien verstande dat uit een akoestisch onderzoek blijkt, dat voldaan kan worden aan de geldende grenswaarden of een verleend hogere waarden-besluit.

3.3.2 *Specifieke bouwaanduiding - 1*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder e en toestaan dat andere maten worden aangehouden, dan wel dat woningen ook op een lager niveau gerealiseerd kunnen worden, indien uit een akoestisch onderzoek blijkt, dat voldaan kan worden aan de geldende grenswaarden of een verleend hogere waarden-besluit.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik, geldt dat horeca uitsluitend in de plint is toegestaan.

3.4.2 Aan huis gebonden beroep/bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevels van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

3.4.3 Oppervlaktematen

Het bruto vloeroppervlak van de in 3.1 onder b tot en met g genoemde functies mag niet meer bedragen dan 25.000 m², met dien verstande dat:

- a. het bruto oppervlak aan horeca niet meer dan 650 m² mag bedragen, waarbij een ongebouwd (gevel)terras niet wordt meegerekend;
- b. het totale bruto oppervlak aan medisch gerelateerde kantoren niet meer dan 9.820 m² mag bedragen;
- c. het totaal aantal hotelkamers mag niet meer dan 150 bedragen.

3.4.4 Verkoop van goederen

De verkoop van goederen als nevenactiviteit van de in 3.1 onder b tot en met g genoemde functies is toegestaan, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte per vestiging niet meer mag bedragen dan 30% van het bedrijfsvloeroppervlak van de functie waartoe het behoort.

3.4.5 Dakterras/daktuin

Het dak van hoofdgebouwen mag gebruikt worden als dakterras/daktuin, waarbij geldt dat:

- a. bijbehorende bouwwerken, zoals bergingsruimten, tuinhuizen, kassen en dergelijke zijn toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van een afscheiding rondom een daktuin en/of dakterras niet meer dan 1,50 meter mag bedragen.

3.4.6 Kinderdagverblijven en scholen

Kinderdagverblijven en scholen voor kinderen tot een leeftijd van 18 jaar, zijn niet toegestaan binnen een afstand van 50 meter, gerekend vanaf de rand van de ten oosten van het plangebied gelegen hoofdverkeersader.

3.4.7 Voorwaardelijke verplichting

Geluidsgevoelige functies mogen pas in gebruik worden genomen, als de bebouwing binnen de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is gerealiseerd.

Artikel 4 – Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die zijn toegelaten krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer.

4.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' zijn de in artikel 4.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor:

- a. wegen, bestaande uit maximaal 2x1-rijbaan;
- b. trambaan;
- c. bij de onder a en b genoemde functies behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in 4.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, sport- en speeltoestellen, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m³ (al dan niet ondergronds), bovenleidingsmasten c.q. -portalen ten behoeve van trambanen, bruggen, duikers, hellingbanen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 3 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes en dergelijke, niet groter dan 80 m³.

Artikel 5 – Verkeer - Wegverkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Wegverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers;
- b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
- c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken ten behoeve van kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in 5.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m³ (al dan niet ondergronds), bovenleidingsmasten c.q. -portalen ten behoeve van trambanen, bruggen, duikers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 3 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes en dergelijke, niet groter dan 80 m³.

Artikel 6 – Water - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, alsmede voor verkeer te water en bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water - 2' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen en dergelijke.

6.3 Wijzigingsbevoegdheid

6.3.1 Wijziging ten behoeve van waterprogramma

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' de bestemming "Water" zodanig te wijzigen, dat de realisatie van drijvende objecten in de vorm van (aanleg)steigers, groen, vlonders of daarmee gelijk te stellen elementen is toegestaan, met dien verstande dat hierover overeenstemming bestaat met de waterbeheerder(s) en de Havenmeester.

Artikel 7 – Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 7.3.1.

7.2.2 Te verbinden regels aan omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 7.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die meer dan 200 vierkante meter beslaan en die tevens dieper reiken dan 2,5 meter beneden NAP, respectievelijk de onderwaterbodem.

7.3.2 Betreffende werken c.q. werkzaamheden

Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden:

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, afgraven;

- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

7.3.3 Uitzonderingen

Het vergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

7.3.4 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

7.3.5 Te verbinden regels aan omgevingsvergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 8 – Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een waterkering.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Verbod

Ter plaatse van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering', mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere voorkomende bestemming(en), niet worden gebouwd.

8.2.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 8.2.1 is niet van toepassing voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

8.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie waterstaat - waterkering mogen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals kademuren, duikers, keerwanden, beschoeiingen en dergelijke.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits het belang van de waterkering daardoor niet wordt geschaad.

8.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de dijkbeheerder, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van genoemd belang, tenzij aantoonbaar een watervergunning overgelegd kan worden.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Verbod

Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 8.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering/het waterstaatsbelang;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 – Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 – Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken van toegestane bouwhoogte ten behoeve van technische voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwasinstallatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.

10.2 Afwijken van de maximaal toegestane bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag.

10.3 Afwijken van de begrenzing

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan, indien op ondergeschikte punten een geringe afwijking in de begrenzing, de ligging of de vorm van een bouwblok of een terrein of de hoogte van een bouwwerk in het belang van het te verwachten verkeer, de volkshuisvesting en/of een behoorlijke bebouwing c.q./inrichting noodzakelijk is, dan wel de noodzaak daartoe bij uitzetting van het plan op het terrein blijkt, met dien verstande, dat indien een omgevingsomgeving betrekking heeft op woningen of andere gebouwen, als bedoeld in de Wet geluidhinder, verlening slechts is toegestaan, indien de ter zake toepasselijke (hogere) grenswaarden voor wegverkeerslawaai niet worden overschreden.

10.4 Afwijken ten behoeve van terras

10.4.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor het oprichten van terrassen grenzend aan een bestemming waar horeca is toegelaten.

10.4.2 Verlening omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in 10.4.1 kan worden verleend, indien:

- a. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het terras niet onevenredig wordt geschaad;
- b. het terras past in het Horecabeleid van de gemeente Rotterdam zoals dat van toepassing is ten tijde van de aanvraag.

10.4.3 Beëindiging

De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege wanneer het gebruik in combinatie waarmee de terrasfunctie wordt uitgeoefend, geheel of gedeeltelijk wordt beëindigd.

Artikel 11 – Geluidsgevoelige functies

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder, is de realisatie van geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder), alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Artikel 12 – Vrijwaringszone - Spoor

12.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - spoor" (metro/sneltram) mag, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, niet worden gebouwd, behoudens voor (ondergrondse) spoorbanen met bijbehorende voorzieningen, zoals metrotunnels/metrostations e.d. ten behoeve van het metro-/sneltramverkeer.

12.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1 voor het bouwen overeenkomstig de in de vrijwaringszone gelegde bestemming(en) voor andere functies, mits het belang van het metro-/sneltramverkeer niet wordt geschaad.

12.3 Advies

Alvorens vergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de metrobeheerder. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang van het metro-/sneltramverkeer.

Artikel 13 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren

13.1 Parkeerbehoefte

- a. Het gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.

- b. Voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in 13.1 onder a, kan uitsluitend door middel van een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd worden;
- c. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bijlage Parkeernormen behorende bij deze regels.

13.2 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere regels stellen ten aanzien van:

- a. de aard, de plaats en de inrichting van de parkeer- of de stallinggelegenheid;
- b. de aard, de capaciteit, de plaats en de inrichting van de gelegenheid voor het laden of lossen;
- c. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- of stallinggelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

13.3 Afwijken van de regels

13.3.1 Voorwaarden omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 13.1 indien:

- a. uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning over te leggen parkeerbalans blijkt dat op eigen terrein door middel van dubbelgebruik voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn;
- b. de aanvrager van een omgevingsvergunning de parkeereis door middel van een parkeereisovereenkomst financieel compenseert aan de gemeente Rotterdam en met de verwezenlijking van het bouwplan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, een gemeentelijk belang is gemoeid;
- c. er sprake is van een totale gebiedsontwikkeling en naar het oordeel van burgemeester en wethouders een gemeentelijk belang rechtvaardigt dat op straat parkeerplaatsen worden aangelegd uit de grondopbrengst;
- d. de onderdelen a tot en met c zich niet voordoen en naar het oordeel van burgemeester en wethouders met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

13.3.2 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere regels stellen aan de afwijkingsmogelijkheden als bedoeld in 13.3.1.

13.4 Vaststellen beleidsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd beleidsregels vast te stellen, welke in de plaats treden van de in dit artikel opgenomen parkeernormen (inclusief de bijbehorende bijlage).

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 – Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 14.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

14.1.3 Het bepaalde in 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 14.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 14.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.2.4 Het bepaalde in 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Coolhaven”, gemeente Rotterdam.

BIJLAGE 1: LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Lijst van gebruikte afkortingen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
Cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet eerder genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacao-bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
262, 263	232, 234	0	Aardewerfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	

40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	2
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5551	5629		Kantines	1
5552	562		Cateringbedrijven	2
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	2
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
633	791		Reisorganisaties	1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	1
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2

74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	1
853	8891	2	Kinderopvang	2
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	9603	1	- uitvaartcentra	1
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

BIJLAGE 2: PARKEERNORMEN

Parkeernormen voor de oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik, inclusief gebiedsindeling behorend bij de algemene regel 'voorwaardelijke verplichting over parkeren' (artikel 8).

Artikel 1 Indeling van het gebied van de gemeente

Begripsbepalingen

1. Parkeerzone A:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 paars zijn gekleurd.
2. Parkeerzone B:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 groen zijn gekleurd.
3. Parkeerzone C:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 noch tot zone A, noch tot zone B behoren.
4. Sector 1:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 paars zijn gekleurd.
5. Sector 2:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 oranje zijn gekleurd.
6. Sector 3:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 geel zijn gekleurd.
7. Sector 4:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 groen zijn gekleurd.

Artikel 2 Onderverdeling gebouwen naar bestemming

1. Capaciteit parkeergelegenheid Werken, Winkelen, Horeca, Sport en Recreatie, Gezondheidszorg, Onderwijs en Cultuur.
2. De capaciteit van de parkeergelegenheid ten behoeve van de in lid 1 bedoelde categorieën van gebouwen is opgenomen in de bij deze bijlage behorende tabel.

Artikel 3 Vaststelling parkeercapaciteit

De capaciteit van een parkeergelegenheid wordt in hele getallen vastgesteld. In voorkomende gevallen vindt afronding op de gebruikelijke wijze plaats, derhalve bij 0,5 of meer naar boven en bij minder dan 0,5 naar beneden.

Artikel 4 Berekening parkeercapaciteit bij verbouwingen

Bij een verbouwing, niet zijnde sloop/nieuwbouw, waarbij de parkeerdruk toeneemt, wordt het aantal parkeerplaatsen, vereist volgens de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel, verminderd met het aantal parkeerplaatsen dat vereist was of zou zijn voor de verbouwing.

Artikel 4a Afwijking 55-pluswoningen

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de in deze bijlage opgenomen tabel met normen voor parkeren indien sprake is van een woning met een gebruiksoppervlakte van ten minste 65 m² die nadrukkelijk bestemd is als huisvesting voor 55-plussers, een en ander tot een norm van 0,6 stallingsplaats per woning.

Artikel 5 Ontheffing parkeereis

Een parkeereis wordt niet gesteld bij een verbouwing waarbij noch een wijziging in het gebruik van het gebouw, noch een uitbreiding van het vloeroppervlak ervan plaats vindt.

Artikel 6 Supermarkt

Als supermarkt worden aangemerkt winkelbestemmingen met een bruto vloeroppervlak van 600 m² of meer.

Artikel 7 Afwijkingen van de tabel

Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan bij de vaststelling van de capaciteit van een parkeergelegenheid worden afgeweken van de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel.

De capaciteit van een parkeergelegenheid ten behoeve van gebouwen, welke niet in de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel voorkomen, wordt per geval vastgesteld. Daarbij wordt, voor zover mogelijk, aansluiting gezocht bij vergelijkbare gebouwen, vermeld in deze tabel.

Tabel

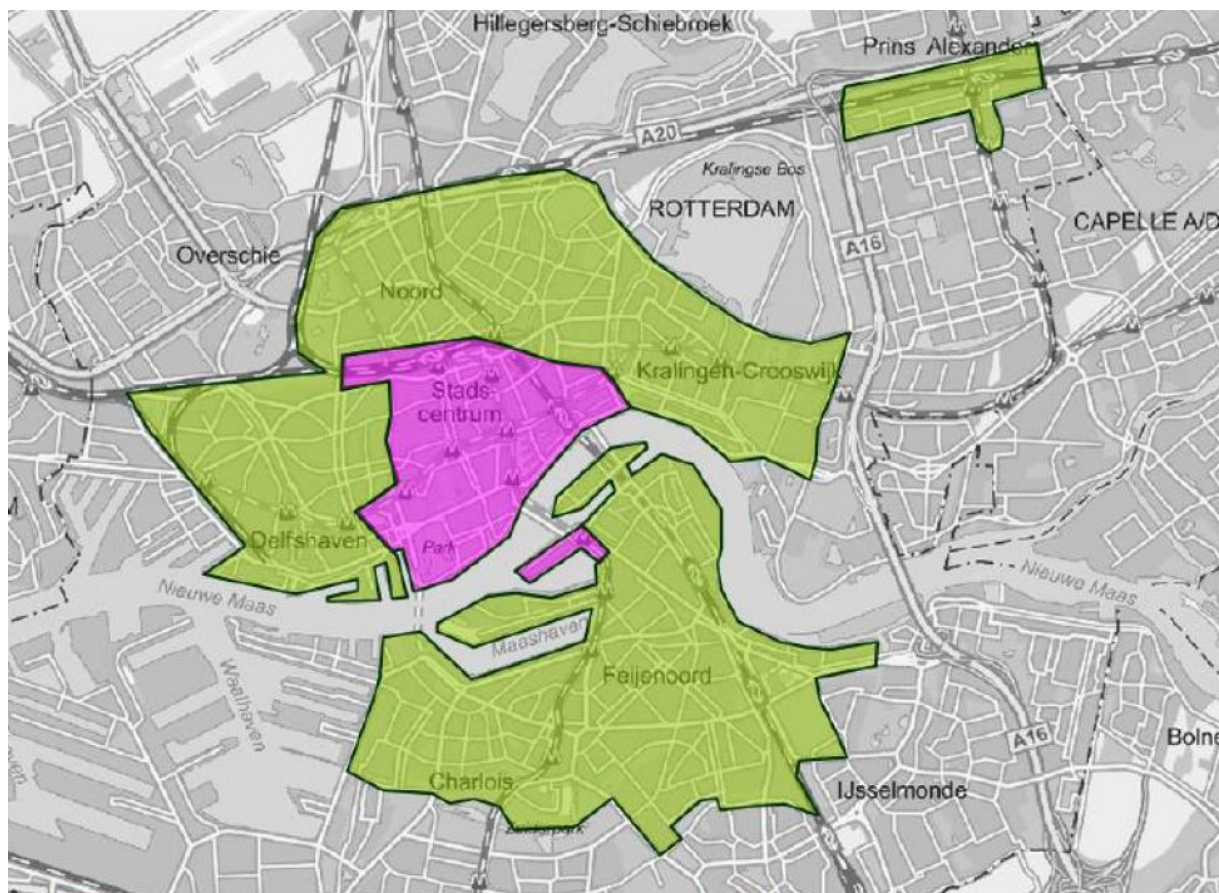
Gebruiksoppervlakte (m ²)	Sector 1 Stallingsplaatsen per woning	Sector 2 Stallingsplaatsen per woning	Sector 3 Stallingsplaatsen per woning	Sector 4 Stallingsplaatsen per woning
< 40	0,1	0,1	0,1	0,1
40 - 65	0,6	0,6	0,6	0,6
65 - 85	0,6	0,8	1,0	1,4
85 - 120	1,0	1,0	1,2	1,6
120+	1,2	1,2	1,4	1,8

Per 100 m ² bvo, tenzij anders vermeld	Parkeerzone A Centrum	Parkeerzone B Knooppunten en stadswijken	Parkeerzone C Overig gebied
	MAX.	MIN.	MIN.
Werken			
Kantoor met baliefunctie (banken, postkantoren)*	1,20	2,00	2,50
Kantoor*	0,76	1,00	1,20
Arbeidsintensief / bezoekers intensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats, etc)*	0,67	1,20	2,00
Bedrijfsverzamelgebouw	0,72	0,80	0,80
Winkelen			
Winkel***	0,38	2,50	2,50
Supermarkt***	0,38	2,50	2,50
Grootschalige detailhandel***	n.v.t.	4,50	5,50
Bouwmarkt / tuincentrum / kringloopwinkel	n.v.t.	2,20	2,20
Showroom**	0,26	0,60	1,00
Sport en recreatie			
Gymzaal / sporthal binnen#	0,08	1,70	2,00
Sportveld buien (per ha netto terrein)##	0,65	13,00	13,00
Dansstudio / sportschool	0,10	2,00	3,00
Squashbaan (per baan)	0,10	1,00	1,00

Tennisbaan (per baan)	0,20	2,00	2,00
Golfbaan (per hole)	n.v.t.	n.v.t.	6,00
Bowlingcentrum / biljartzaal (per baan/tafel)	0,08	1,50	1,50
Zwembad (per 100 m ² opp. bassin)	0,70	8,00	9,00
Volkstuinen / nutstuinen (per tuin)	0,30	0,30	0,30
Manege (per box)	n.v.t.	n.v.t.	0,30
Jachthaven (per ligplaats)	0,05	0,50	0,50
Evenementenhal / beursgebouw / congresgebouw	0,03	4,00	5,00
Overdekte speeltuin / hal	0,30	3,00	3,00
Cultuur			
Museum / bibliotheek	0,02	0,50	0,90
Bioscoop / theater / schouwburg (per zitplaats)	0,01	0,10	0,20
Sociaal cultureel centrum / wijkgebouw / rouwcentrum	0,10	1,00	1,00
Religiegebouw (kerk, moskee, etc.; per zitplaats / bezoekersplaats)	0,01	0,10	0,10
Begraafplaats (per gelijktijdige uitvaart)	15,00	15,00	15,00
Horeca			
Café / bar	0,40	4,00	6,00
Restaurant	1,60	8,00	12,00
Hotel (per kamer)	0,50	0,50	0,50
Discotheek / feestruimte	0,70	7,00	10,00
Cafeteria / snackbar	0,40	4,00	6,00
Onderwijs			
Crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang****	1,00	1,00	1,00
Basisonderwijs (per leslokaal van 30 II)	0,50	0,50	0,50
Vorbereidend dagonderwijs (vmbo, havo, vwo; per leslokaal van 30 II)	0,50	0,50	0,50
Beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, HBO, WO)	0,50	2,00	3,00
Gezondheidszorg			
Ziekenhuis (per bed)	1,50	1,50	1,50
Verpleeghuis (per wooneenheid)	0,50	0,50	0,50
Apotheek	1,70	1,70	1,70
1 ^e lijn gezondheidszorg (huisarts, tandarts, therapeut; per behandelkamer)	0,53	2,00	3,00

Verwijzingen
* 1 arbeidsplaats = 25 - 35 m ²
** 1 arbeidsplaats = 35 - 50 m ²
*** 1 arbeidsplaats = 40 m ²
**** 1 arbeidsplaats = 60 - 65 m ²
Gymlokalen met alleen een schoolfunctie hebben geen extra parkeervraag. Bij sporthal met wedstrijdfunctie: + 0,1 - 0,2 pp per bezoekersplaats
Exclusief kantine, kleedruimte, oefenveld en toiletten

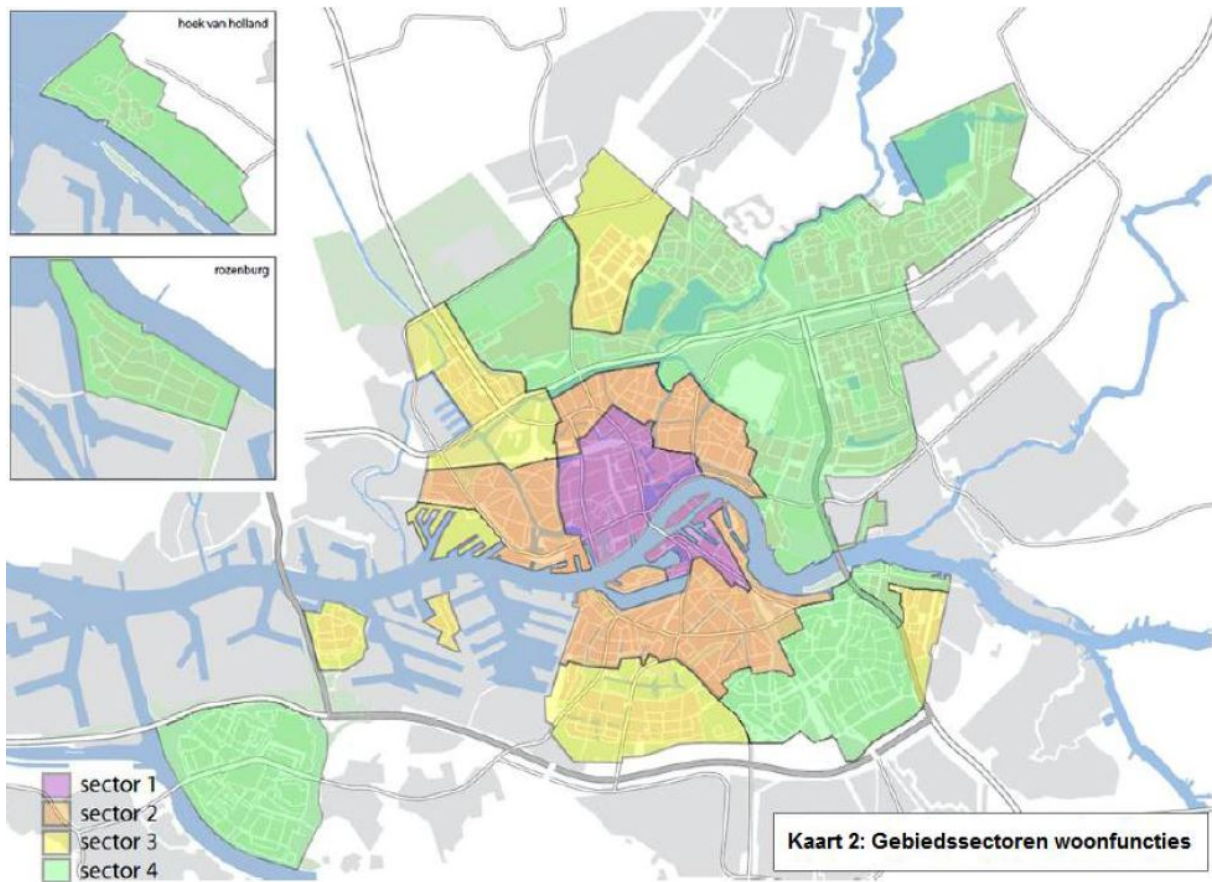
Kaart 1 Gebiedssectoren niet-woonfuncties



- Sector (A) Centrum
- Sector (B) Knooppunten en stadswijken
- Overig gebied: Sector (C) Overig gebied

**Kaart 1:
Gebiedssectoren niet-woonfuncties**

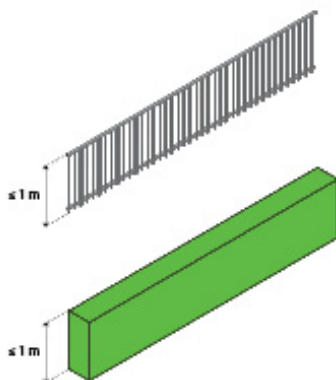
Kaart 2 Gebiedssectoren woonfuncties



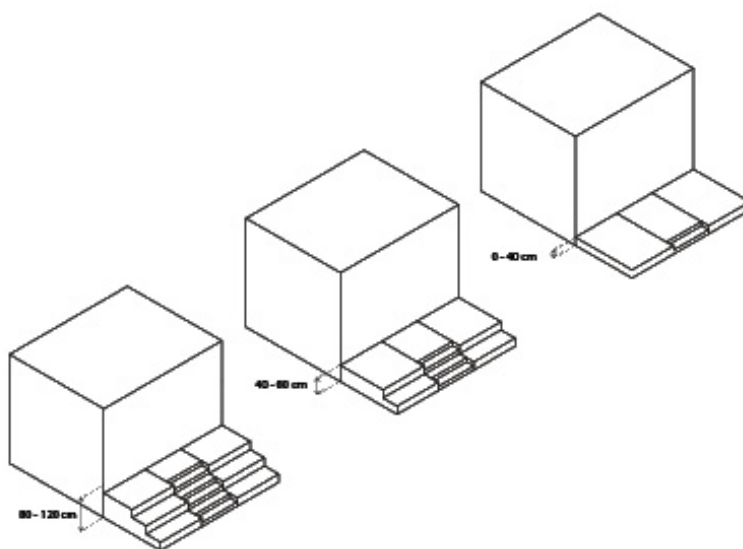
BIJLAGE 3: TERRASSCHERMEN EN VERANDA'S BEHORENDE BIJ GEBOUWEN

Veranda's en/of terrassen behorende bij een gebouw zijn toegestaan als ze voldoen aan de volgende regels:

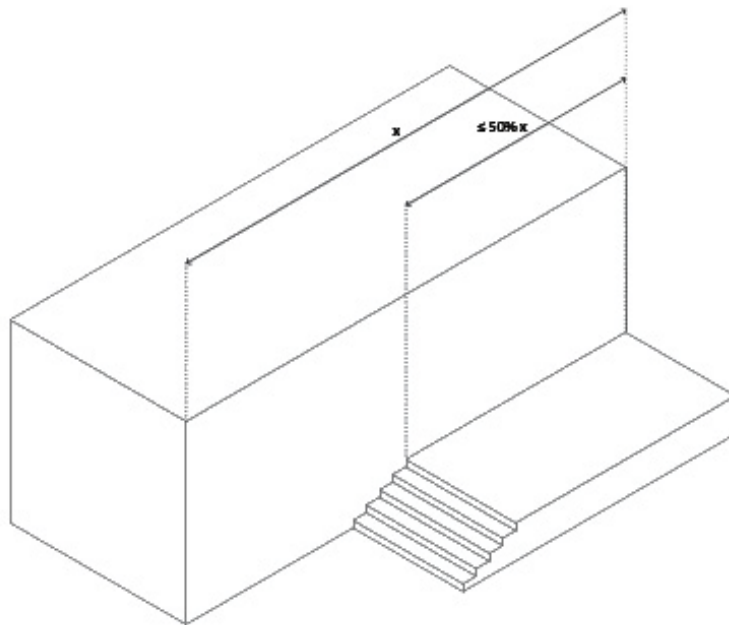
- Een terrasafscherming is toegestaan indien de hoogte niet meer dan 1 meter bedraagt en indien dit een haag is of een hekwerk van smeedijzer of staal.
- Indien het hoogteverschil tussen het vloerpeil van een gebouw en het maaiveld meer dan 0,4 meter bedraagt, dan dient dit hoogteverschil in meerdere stappen - evenwijdig aan het gebouw - overbrugt te worden. Onderstaand schema laat zien hoeveel stappen/hogteniveaus er minimaal nodig zijn bij welk hoogteverschil.



hoogteverschil tussen maaiveld en vloerpeil van gebouw	minimaal aantal stappen/hogteniveaus in terras
0 - 40 cm	1
40 - 80 cm	2
80 - 120 cm	3



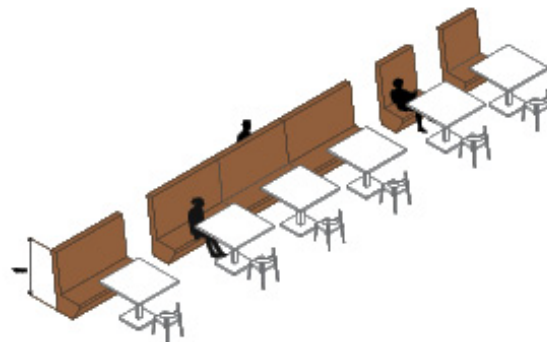
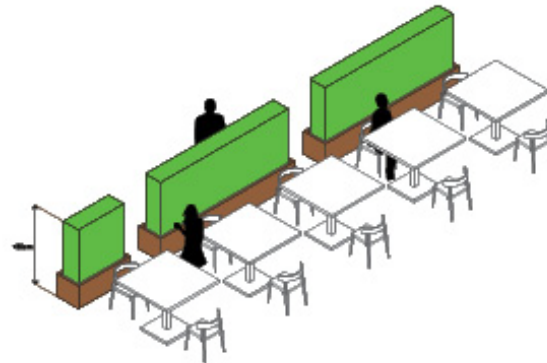
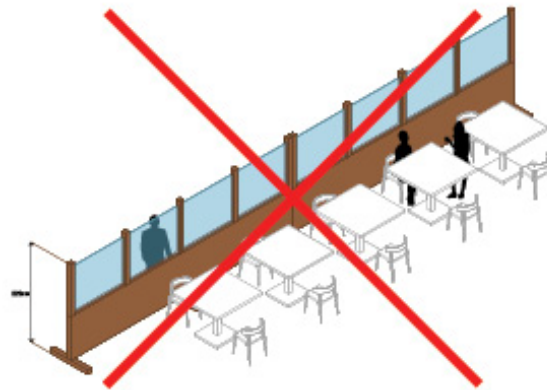
Het gebouw in de noordwest hoek van het plan kent het grootste hoogteverschil tussen het vloerpeil en het maaiveld. Als uitzondering op de regel, mag maximaal de helft van de breedte van dit terras op de hoogte van het vloerpeil van het gebouw worden gerealiseerd, in het verlengde van dit terras is een trap naar het maaiveldniveau toegestaan.



BIJLAGE 4: TERRASSCHERMEN BEHORENDE BIJ HORECA

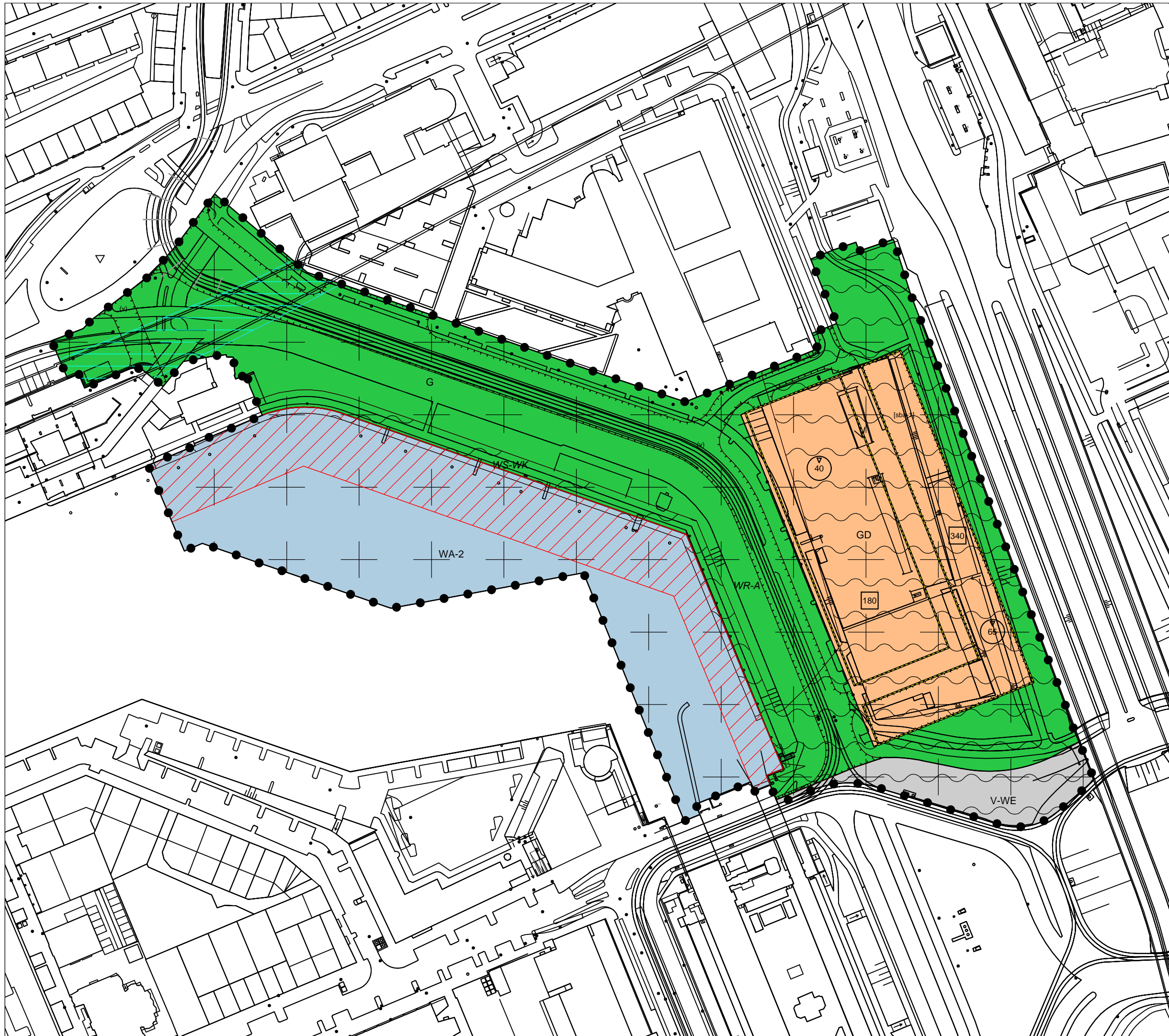
terrassschermen behorende bij terrassen als bedoeld in 3.1 onder g zijn toegestaan met dien verstande dat deze schermen in overeenstemming zijn met de door het college vastgestelde nota "Kwaliteitseisen voor terrassen" en tevens voldoen aan de volgende regels:

- de hoogte van een terrascherm mag niet meer dan 1,5 meter bedragen
- een terrascherm is alleen toegestaan indien deze is uitgevoerd als een verhoogde rugleuning van een zitelement of in de vorm van vegetatie
- na maximaal 4 meter aaneengesloten terrascherm volgt er een opening van minimaal 80 centimeter



III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

Coolhaven

Enkelbestemmingen

GD Gemengd
 G Groen
 V-WE Verkeer - Wegverkeer
 WA-2 Water - 2

Dubbelbestemmingen

WR-A Waarde - Archeologie
 WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - spoor
 wetgevingzone - wijzigingsgebied

Funcieaanduidingen

(v) verkeer

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-1] specifieke bouwaanduiding - 1

Maatvoeringen

340 maximum aantal wooneenheden
 40 maximum bouwhoogte (m)

project:
Coolhaven

gemeente:
Rotterdam

fase:
Bestemmingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:
ERA Contour / JP van Eesteren

datum : 28 september 2017

schaal : 1 : 1.500

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2112Coolhaven-va01

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2112Coolhaven-va01

